

**TJ-SP- PROCESSO JUDICIAL
ELETRÔNICO
004257145.2021.8.26.0100**

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

LTAM TJSP 006/26



Fachada frontal do Imóvel Avaliado - Rua dr. Novais Rocha, 1104 - Campinas/SP.



SUMÁRIO

1. LEGISLAÇÃO E NORMAS TÉCNICAS.....	2
2. LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (LTAM) DO IMÓVEL AVALIANDO (IA).....	5
3. SOLICITANTE DO LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (LTAM TJSP 006/26).....	5
4. FINALIDADE E OBJETIVO DO LTAM TJSP 006/26.....	5
5. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO (IA).....	6
6. PERITA JUDICIAL AVALIADORA DE IMÓVEIS.....	6
7. DOCUMENTOS E DETALHAMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO (IA).....	6
8. IMAGENS DO GOOGLE MAPS DO IMÓVEL AVALIANDO (IA).....	10
9. LOGRADOURO, CIRCUNVIZINHANÇAS E INFRAESTRUTURA	13
10. DADOS GERAIS, PLANO DIRETOR E ZONEAMENTO.....	18
11. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO (IA).....	25
12. RELATÓRIO DESCRITIVO E FOTOGRÁFICO DE VISTORIA.....	25
13. METODOLOGIA APLICADA - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	32
14. PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEIS REFERENCIAIS (Rs) PARA COMPRA E VENDA.....	33
15. IMÓVEIS REFERENCIAIS (Rs) - COMPRA E VENDA.....	35
16. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DA AMOSTRAGEM.....	47
17. NOTAS.....	54
18. CONCLUSÃO - VALOR COMPRA E VENDA.....	55
19. ABREVIATURAS E SIGLAS.....	57
20. ANEXOS.....	57



1. LEGISLAÇÃO E NORMAS TÉCNICAS

Este Laudo Pericial está em conformidade com a legislação e as normas técnicas apresentadas abaixo.

LEI Nº 6.530/78

A Lei Federal 6.530/78, que regulamenta e fiscaliza a profissão de corretor de imóveis, estabelece, em seu artigo 3º, o seguinte, *in verbis*: “Art. 3º - *Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.*” A competência legal do corretor de imóveis em elaborar e assinar o Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica (LTAM) foi consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região - Distrito Federal (o TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010), negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) na defesa de realização de perícias e avaliações de imóveis como atividades exclusivas de engenheiros, arquitetos e agrônomos contra o COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) e à atuação de corretores como peritos e avaliadores imobiliários.

Jurisprudência - Perícias e Avaliação de Imóveis por Corretores - STF

O CONFEA levou o caso até o Supremo Tribunal Federal (STF): Recurso Extraordinário (ARE 708474 AgRe, Relatora: Ministra Carmen Lúcia, Segunda turma, julgado em 16/10/2012, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-220 DIVULG 07-11-2012 PUBLIC 08-11-2012). Ao final, manteve-se o veredicto da Justiça Federal de Brasília com o aval do TRF-1, do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e do Supremo Tribunal Federal (STF), percorrendo todas as instâncias do Judiciário brasileiro, e em todas o CONFEA foi derrotado.

RESOLUÇÃO-COFECI Nº 1.066/07 E ATO NORMATIVO-COFECI Nº 001/11

A Resolução-Cofeci nº 1.066/07, complementada pelo Ato Normativo-Cofeci nº 001/11, estabelece nova regulamentação e normatização do funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI). Define as condições necessárias para a inscrição de Avaliadores no Cadastro, bem como dispõe sobre a



elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica (LTAM), sendo o referido Laudo identificado por meio do selo certificador emitido pelo COFECI. O artigo 5º da Resolução-Cofeci nº 1.066/07 e o Anexo IV do Ato Normativo-Cofeci nº 001/11 estabelecem os requisitos mínimos para um Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica (LTAM).

LEI Nº 8.878/90 - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E RESOLUÇÃO-COFECI Nº 1.066/07

“Art. 39 - É vedado ao fornecedor de produtos e serviços, dentre outras práticas abusivas: (Redação dada pela Lei no 8884, de 11/06/1994.

(...) VIII- colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específica não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro);”

Sobre a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a Resolução-Cofeci nº 1.066/07 expressa as seguintes considerações do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI):

- O disposto no art. 39, VIII da Lei nº 8078/90 (Código de Defesa do Consumidor), impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, devem seguir as diretrizes das normas técnicas da ABNT;
- A normatização, pela ABNT, dos Procedimentos Gerais na Avaliação de Bens, dá-se pela NBR 14653-1, e das Avaliações de Imóveis Urbanos e Rurais por meio da NBR 14653-2 e NBR 14653-3, respectivamente.

IVSC E ABNT – COFECI/CRECIs

O COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) e os CRECIs (Conselhos Estaduais dos Corretores de Imóveis) são membros do IVSC (*International Valuation Standards Council*), que desenvolve padrões técnicos e éticos internacionais para Avaliações; e Colaboradores Mantenedores e Associados da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), contribuindo para normatização nacional, regional e internacional.



2. LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (LTAM) DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

TJ-SP - PROCESSO JUDICIAL ELETRÔNICO

PROCESSO 004257145.2021.8.26.0100

NÚMERO LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

LTAM TJSP 006/26

VALIDADE

O Laudo Técnico LTAM TJSP 006/26 terá validade máxima de 90 (noventa) dias, contados a partir do dia de sua entrega ao Solicitante.

3. SOLICITANTE DO LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (LTAM TJSP 006/26)

Solicitante: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP) - Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - 2ª Vara Cível

Processo Eletrônico: 0042571-45.2021.8.26.0100

Classe-Assunto: Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução

Perita do Juízo (Avaliação de Imóveis): Helena Mitsuko Uehara – CRECI-SP 116051-F – CNAI 26.660



4. FINALIDADE E OBJETIVO DO LTAM TJSP 006/26

Finalidade: pesquisar e identificar o valor de mercado para Compra e Venda do Imóvel Avaliando (IA).

Objetivo: determinação de valor de mercado do Imóvel Avaliando (IA) para fins de penhora do Imóvel Avaliando (IA) em hasta pública.

5. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

Trata-se de Imóvel Avaliando (IA) de Matrícula 74.983 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, localizado na Rua Dr. Rocha Novaes, 1.104 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-011.

6. PERITA JUDICIAL AVALIADORA DE IMÓVEIS

A subscritora está devida e comprovadamente inscrita no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) e no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) do COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis). O currículo completo da Perita do Juízo, autora deste trabalho, encontra-se no Anexo 20.7.



7. DOCUMENTOS E DETALHAMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

7.1. DADOS DO REGISTRO DE MATRÍCULA 74.983

ENDEREÇO	Rua
MATRÍCULA	74.983
CADASTRO NA PREFEITURA MUNICIPAL CONSTANTE NA MATRÍCULA 74.983	Contribuinte CCPM 046.092.400
ÁREA TERRENO	380 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	98,59m ²

Fonte: Matrícula 74.983 - anexado nos autos do Processo 0042571-45. 2021.8.26.0100.

7.1.1. Descrição do Imóvel Avaliando (IA) na Matrícula 74.983 - Ficha 01 - Frente 2º Cartório de Registro de Imóveis - Campinas - SP - Livro nº 2 - Registro Geral

“Imóvel: Lote de terreno sob nº 01, da quadra 34, do loteamento denominado JARDIM EULINA, nesta cidade, medindo 36,70 ms2 de frente para a rua 02; 32,00 ms no lado que divide com o lote 52 a 16,99 ms na última face, onde confina com o lote 02, encerrando a área de 380,00 ms2; CCPM nº 046.092.400;(...)”

Fonte: Matrícula 74.983 - anexado nos autos do Processo 0042571-45. 2021.8.26.0100.

7.1.2. Av. 02 / 74983 - Matrícula 74.983 - Ficha 01 - Verso - 2º Cartório de Registro de Imóveis - Campinas - SP - Livro nº 2 - Registro Geral

“Av. 02 / 74983: - Conforme habite-se datado de 10 de fevereiro de 1993, faço constar no imóvel desta matrícula foi construído um prédio residencial que recebeu o nº 1104, pela rua 02, com área construída de 98,59 m2, tendo sido



apresentada a CND nº 690604, série F, expedida pelo INSS agência local aos 18 de maio de 1995, com referência a construção.”

Fonte: Matrícula 74.983 - anexado nos autos do Processo 0042571-45. 2021.8.26.0100.

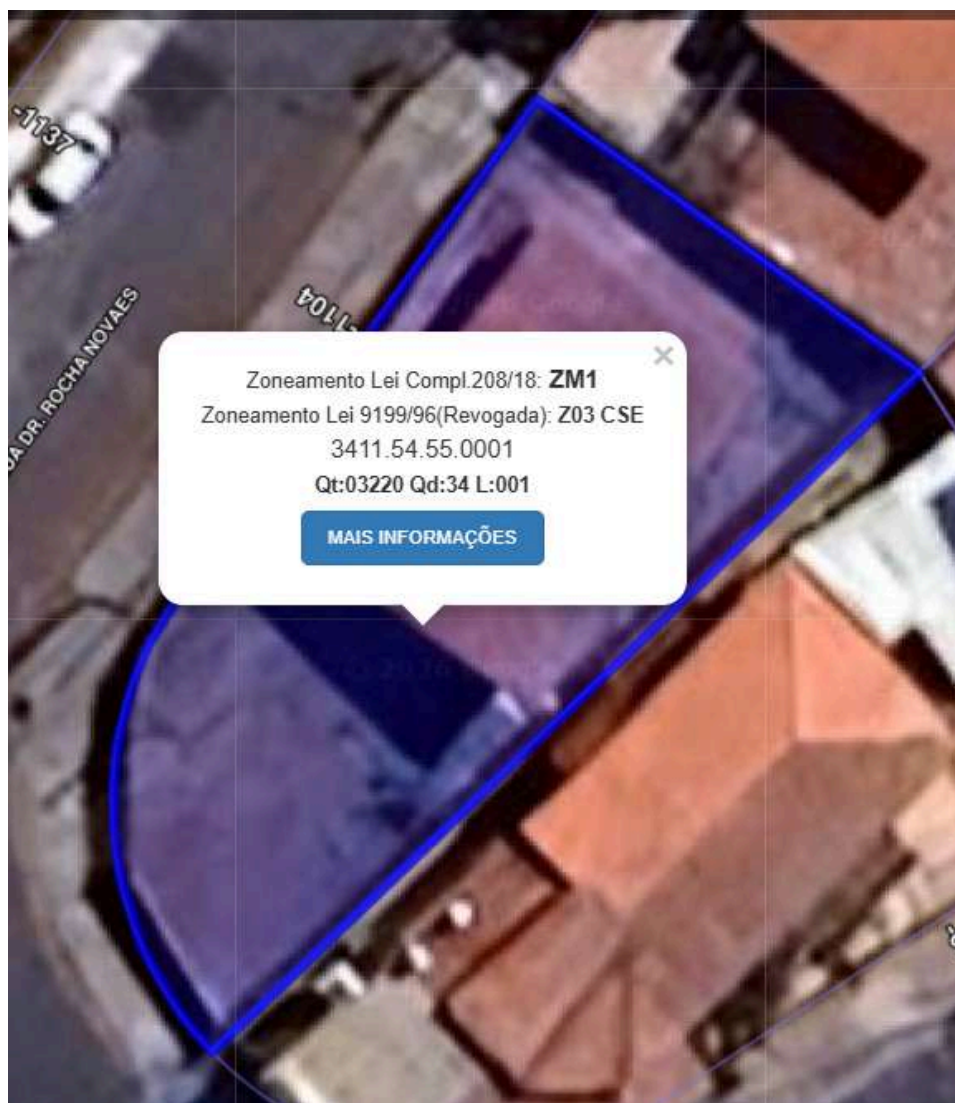
7.2. DADOS IPTU DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

CÓDIGO CARTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO (IA): 3411.54.55.0001.01001	IPTU 2026
DATA DO FATO GERADOR	01/01/2026
CONTRIBUINTE	Informação protegida por sigilo fiscal
LOCAL DO IMÓVEL	Rua dr. Rocha Novaes, 1104 - Jardim Eulina - Campinas/SP
TERRENO - ÁREA TOTAL (m²)	380,00 m²
TERRENO - TESTADA (m)	17 m
CONSTRUÇÃO - ÁREA CONSTRUIDA (m²)	98,59 m²
ANO DE DEPRECIAÇÃO	1984
TIPO PADRÃO DA CONSTRUÇÃO	RH-3-0
USO	2 - RESIDENCIAL
TIPO LOTE	PREDIAL
POSIÇÃO DO LOTE	ESQUINA
VALOR DO IPTU 2026	R\$2.454,46

Fonte: <https://www.campinas.sp.gov.br> - Acesso em 15/05/2026.

7.3. SETOR, QUADRA, LOTE E CIB DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

- Código Cartográfico: 3411.54.55.0001.01001
- Tipo Lote: predial
- Quarteirão: 03220
- Quadra: 34
- Lote/Sublote: 001
- Posição do Lote: esquina
- CIB: 6P5EF7HK



Fonte: <https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/> - Acesso em 20/05/2026.



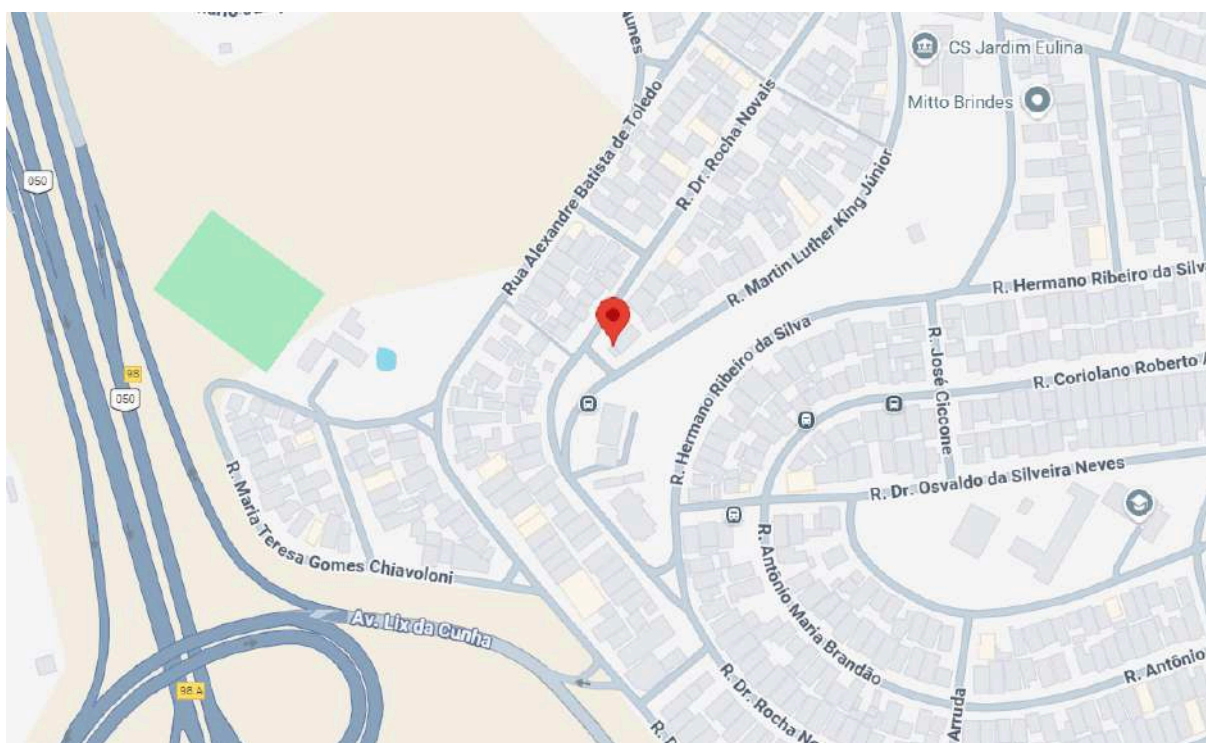
8. IMAGENS DO GOOGLE MAPS DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

8.1. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Rua dr. Rocha Novais, 1.104 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-011.

Coordenadas -22.89440163903049, -47.10762880430887

Destaque em ponto vermelho no *Google Maps*.



Fonte: https://www.google.com/maps/place/R.+Dr.+Rocha+Novais,+1104+-+Jardim+Eulina,+Campinas+-+SP,+13063-010/@-22.8946191,-47.1102037,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x94c8c7c57788ff6b:0xd03c223425a0043a!8m2!3d-22.8946191!4d-47.1076288?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDUxMC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D - Acesso em 15/05/2026.

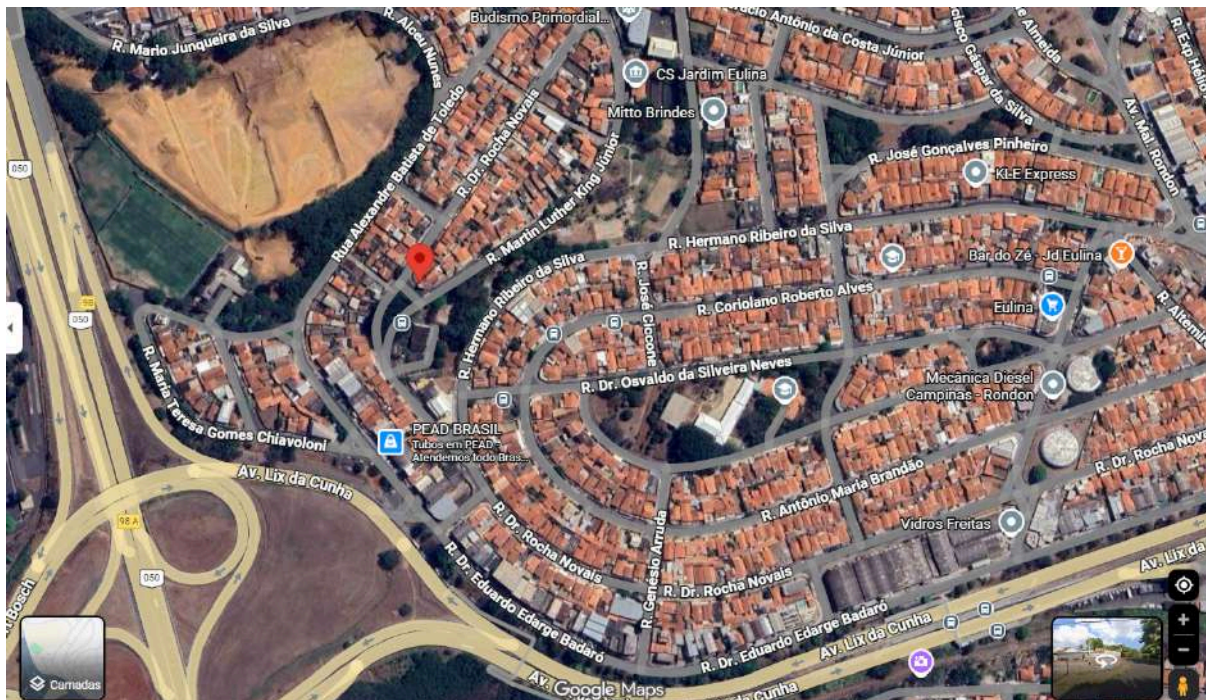


8.2. GOOGLE MAPS VISTA 3D

Rua dr. Rocha Novais, 1.104 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-011.

Coordenadas -22.89440163903049, -47.10762880430887

Destaque em ponto vermelho no *Google Maps*.



Fonte: https://www.google.com/maps/place/R.+Dr.+Rocha+Novais,+1104+-+Jardim+Eulina,+Campinas+-+SP,+13063-010/@-22.895054,-47.1079399,802m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x94c8c7c57788ff6b:0xd03c223425a0043a!8m2!3d-22.8946191!4d-47.1076288?entry=ttu&q_ep=EgoyMDI2MDUxMC4wLWlKXMDSoASAFQAw%3D%3D - Acesso em 15/0/2026.

8.3. GOOGLE MAPS VISTA 3D - AMPLIADO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

Rua dr. Rocha Novais, 1.104 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-011.
Coordenadas -22.89440163903049, -47.10762880430887
Destaque em ponto vermelho no *Google Maps*.



Fonte: https://www.google.com/maps/place/R.+Dr.+Rocha+Novais,+1104+-+Jardim+Eulina,+Campinas+-+SP,+13063-010/@-22.895054,-47.1079399,802m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x94c8c7c57788ff6b:0xd03c223425a0043a!8m2!3d-22.8946191!4d-47.1076288?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDUxMC4wIKXMDSOASAFQAw%3D%3D - Acesso em 15/05/2026.



9. LOGRADOURO, CIRCUNVIZINHANÇAS E INFRAESTRUTURA

9.1. LOGRADOURO

Endereço: Rua Dr. Rocha Novais

Bairro: Jardim Eulina

Região: Norte

Município: Campinas

UF: SP CEP: 13063-011

9.2. CONFRONTAÇÕES

Vide Matrícula 74.983 - Folha 01 - Frente.

9.3. CIRCUNVIZINHANÇA

As indicações de frente, fundos, direita e esquerda serão sob o ponto de vista e, a partir, da posição do Imóvel Avaliando (IA) na Rua dr. Rocha Novais, 1104, considerando o segundo portão de acesso, localizado na esquina.



FOTO 01: Vista frontal Imóvel Avaliando, portão de acesso 02.



O vizinho de esquina, na lateral esquerda do Imóvel Avaliando, é uma antiga pizzaria desativada. Ao lado deste, outro vizinho, localiza-se na Rua Martin Luther King, 17.

À frente, há a Praça Grunji Tsukada. Os vizinhos da lateral direita são, respectivamente, de números 1127, 1137 e 1157 da Rua dr. Rocha Novais. Aos fundos, tem-se o vizinho da Rua dr. Rocha Novais, 1144.



FOTO 02: Vizinho de esquina.



FOTO 03: Vizinhos, lateral direita.



FOTO 04: Vista lateral esquerda, vizinhos.



FOTO 05: Vizinho, fundos.



FOTO 06: À frente, Praça Grunji Tsukada.



FOTO 07: Vizinhos da lateral direita.



9.4. INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

ITEM	INFORMAÇÃO
RUA PAVIMENTADA	Sim
CALÇAMENTO	Sim
ARBORIZAÇÃO	Sim
GUIA / SARJETA	Sim
REDE DE TELEFONIA	Sim
REDE DE ELETRICIDADE	Sim
REDE DE INTERNET	Sim
REDE DE ÁGUA E ESGOTO	Sim
TRANSPORTE URBANO	- Ônibus Linha 273 Terminal Mercado I / Jardim Eulina/EMDEC. - Estação de Transferência Anhanguera - EMTU.
PRINCIPAIS VIAS	- Rodovia Anhanguera (SP 330); - Avenida Lix da Cunha; - Avenida Robert Bosch; - Avenida Marechal Rondon.



FOTO 08: Ponto de ônibus, parada 50724, linha 273 na Praça Grunji Tsukada.

9.5. FATORES VALORIZANTES RELATIVOS AO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

O Imóvel Avaliando (IA) encontra-se em bairro predominantemente residencial. Localiza-se próximo ao Balão da Bosch, ao Centro de Treinamento da Ponte Preta, e à Rodovia Anhanguera (SP 330). Conta com fácil acesso aos principais pontos da cidade de Campinas. Na região, há 03 (três) escolas estaduais, 02 (duas) creches municipais e 01 (um) posto de saúde municipal. Apresenta áreas verdes no seu entorno e está a poucos metros da Praça Grunji Tsukada e da Praça Vinícius de Moraes na R. Martin Luther King, 212.



FOTO 09: Praça Vinícius de Moraes - quadra poliesportiva e aparelhos de atividades físicas.

9.6. FATORES DESVALORIZANTES RELATIVOS AO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

Não foram observados Fatores Desvalorizantes na região do Imóvel Avaliando.

9.7. ESTABELECIMENTOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

- PEAD Brasil - tubos em PEAD
Rua dr. Eduardo Edarge Badaró, 1.198 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-140.
- Centro de Saúde Jardim Eulina - centro médico público
Rua Martin Luther King Jr., 286 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-580.
- Templo Rentokuji - Budismo Primordial Honmon Butsuryu-Shu - templo budista



Rua Martin Luther King Jr., 360 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-580.
 - Padaria Pães do Eulina
 Av. Papa João XXIII, 770 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-600.
 - Mitto Brindes - fornecedor de brindes
 Rua Antônio Rodrigues dos Santos, 114 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-411.
 - Escola Estadual Ary Monteiro Galvão
 Rua Dr. Lafayette A. de S. Camargo, 380 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-170.
 - Kumon Campinas - escola de inglês
 Rua Coriolano Roberto Alves, 184 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-440.
 - Supermercado Elina
 Rua prof. Norberto de Souza Pinto, 185 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-610.
 - KLE Express - Serviço de Entrega Expresso
 Rua Hermano Ribeiro da Silva, 190 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-510.
 - Pacaembu Autopeças Ltda. - loja de autopeças
 Rua Cardeal Joseph Cardjin, 910 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-430.
 - Corpo de Bombeiros, Rua Martin Luther King Jr., 20 - Jardim Eulina, Campinas/SP CEP 13063-580.



FOTO 10: Corpo de Bombeiros.



FOTO 11: Centro de Saúde.



10. DADOS GERAIS, PLANO DIRETOR E ZONEAMENTO

ITEM	INFORMAÇÃO
MUNICÍPIO DE CAMPINAS	Região Metropolitana de Campinas.
DIVISÃO - REGIÕES CAMPINAS	- Norte; - Sul; - Leste; - Sudoeste; - Noroeste; e - Centro
DISTRITOS - CAMPINAS	- Sousas; - Joaquim Egídio; - Barão Geraldo; - Nova Aparecida; - Campo Grande; e - Ouro Verde.
PRINCIPAIS BAIRROS DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS	- Região Central: Bosque, Botafogo, Cambuí, Centro, Guanabara, Vila Itapura, Vila Industrial. - Região Norte: Bonfim, Campo dos Amarais, Guanabara, jardim IV Centenário, Jardim Aurélia, Jardim Bandeirantes, Jardim Campineiro, Jardim Chapadão, Jardim Eulina, Jardim Interlagos, Jardim Magnólia, Jardim Miranda, Jardim Pacaembu, Jardim Santa Mônica, Jardim Santa Mônica, Jardim São Marcos, Jardim do Vovô, Loteamento Center Santa Genebra, Parque das Flores, Parque Cidade de Campinas, Parque Fazendinha, Parque Santa



ITEM	INFORMAÇÃO
	Bárbara, Parque São Jorge, Parque das Universidades, Parque Via Norte, Residencial Campo Florido, Residencial Parque Bandeirantes, Vila Aurocan, Vila Boa Vista, Vila Nova, Vila Olímpia, Vila Proost de Sousa, Vila Rossi e Siqueira, Vila São Bento, Vila San Martin. - Região Leste: Alphaville, Bananal, Carlos Gomes, Chácara da Barra, Chácara Gargantilha, Chácara Primavera, Gramado, Jardim Bela Vista, Jardim Guanabara, Jardim Belo Horizonte, Jardim Boa Esperança, Jardim Bom Retiro, Jardim Campinas, Jardim Conceição, Jardim Dom Bosco, Jardim Flamboyant, Jardim Itamarati, Jardim Madalena, Jardim Miriam, Jardim Monte Belo I, Jardim Monte Belo II, Jardim Nilópolis (Campinas), Jardim Novo Taquaral, Jardim Nossa Senhora Auxiliadora, Jardim das Paineiras, jardim Paraíso, Jardim Planalto (Grupo Res. do IAPC), Jardim profa. Tarcilla, Jardim Santana, Jardim Santa Cândida, Jardim Santa Genebra, Jardim Santa Marcelina, Jardim São Carlos, Jardim São Rafael, Mansões Santo Antônio, Notre Dame, Nova Campinas, Alto do Taquaral, Parque Brasília, Parque da Hípica, Parque dos Pomares, Parque Imperador, Parque São Quirino, Parque Shangrilá, Parque Taquaral, Recanto dos Dourados, Residencial Shangrilá, Taquaral, Vila Brandina, Vila 31 de Março, Vila Costa e



ITEM	INFORMAÇÃO
	Silva, Vila Gênese, Vila Iza, Vila Miguel Vicente Cury, Vila Nogueira. - Região Sul: Cidade Jardim, Fundação da Casa Popular, Jardim Amazonas, Jardim das Andorinhas, Jardim Baronesa, Jardim Campituba, Jardim Campo Belo I, Jardim Campo Belo II, Jardim Carlos Lourenço, Jardim Colúmbia, Jardim Esmeraldina, Jardim Estoril, Jardim Fernanda I, Jardim Fernanda II, Jardim Guarani, Jardim Icaraí, Jardim Irmãos Sigrist, Jardim Itaguaçu, Jardim Itaú, Jardim Itatiaia, Jardim Irajá, Jardim do Lago I, Jardim do Lago II, Jardim Leonor, Jardim Marisa, Jardim Nova Iorque, Jardim Nova América, Jardim Nova Mercedes, Jardim Nova Europa, Jardim Novo Itaguaçu, Jardim Novo São José, Jardim Ouro Branco, Jardim Nossa Senhora de Lourdes, Jardim das Oliveiras, Jardim Paranapanema, Jardim Paulistano, Jardim Planalto, Jardim Primavera, Jardim Proença, Jardim Samambaia, Jardim Santa Cruz, Jardim Santa Eudóxia, Jardim Santa Judith, Jardim Santa Maria, Jardim Santa Odila, Jardim São Domingos, Jardim São Fernando, Jardim São Gabriel, Jardim São José, Jardim São Pedro, Jardim São Vicente, Jardim Tamoio, Jardim do Trevo, Jardim Von Zucken, Parque Camélias, Parque dos Cisnes, Parque Eldorado, Parque da Figueira, Parque Zambeiro, Parque Industrial, Parque Prado, Parque Oziel,



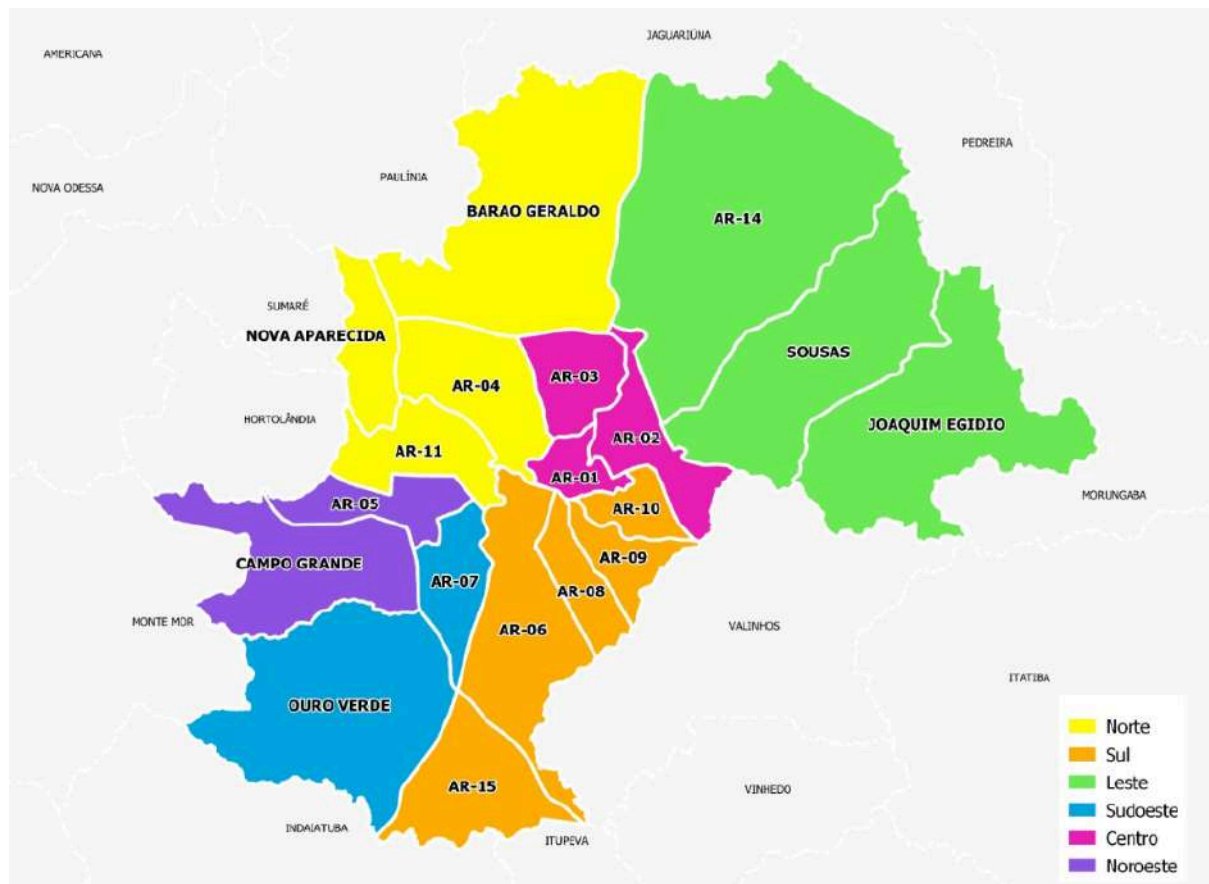
ITEM	INFORMAÇÃO
	Parque São Martinho, Ponte Preta, São Bernardo, Swis Park, Vila Campos Sales, Vila Diva, Vila Georgina, Vila Formosa, Via IAPI, Vila Industrial, Vila Ipê, Vila Joaquim Inácio, Vila Lemos, Vila Maria, Vila Mimosa, Vila Marta, Vila Marieta, Vila Nova São José, Vila Orozimbo Maria, Vila Palmeiras, Vila Pompeia, Vila Rica, Vila Santana, Vila Teixeira Vila Progresso. - Região Sudoeste: Jardim Anchieta, Jardim Ipiranga (Campinas).
ÁREA DA UNIDADE TERRITORIAL	794,57 km ² (2025)
POPULAÇÃO	1.139.047 habitantes (Censo 2022)
DENSIDADE DEMOGRÁFICA	1.433,54 hab/km ² (Censo 2022)
IDHM (Índice de Desenvolvimento Humano Municipal)	0,805 (2010)

Fonte1: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/campinas.html> - Acesso em 15/05/2026.

Fonte 2: <https://campinas.sp.gov.br/> - Acesso em 15/05/2026.



MAPA 01: Divisão Administrativa e Regional do Município de Campinas



Fonte: <https://www.campinas.sp.gov.br/secretaria/servicos-publicos/pagina/conheca-sua-regiao> - Acesso em 19/05/2026.

BAIRRO JARDIM EULINA - CAMPINAS/SP

O bairro Jardim Eulina, no qual se localiza o Imóvel Avaliando (IA), encontra-se na Região Norte, Administração Regional 11, com destaque na cor amarela no mapa acima.



10.1. PLANO DIRETOR DE CAMPINAS E LEI DE ZONEAMENTO

- **Plano Diretor:** Lei Complementar nº 189, de 08/01/2018.
- **Parcelamento e Uso do Solo:** Lei Complementar nº 208, de 20/12/2018.
- **IPTU:** Lei 11.111, de 26/12/2005.
- **ISSQN:** Lei 12.392, de 20/10/2005.

Fonte: <https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/> - Acesso em

10.2. DADOS DE ZONEAMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

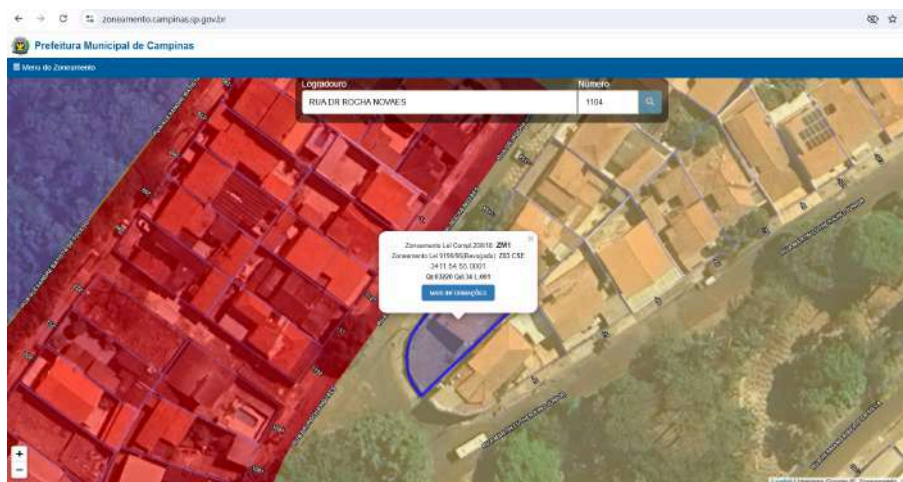
O Imóvel Avaliando localiza-se no Zoneamento ZM1 (Zona Mista), Lei Complementar 208/18, sendo Zoneamento Lei 9.199/96 revogada (Z03CSE).

“II - Zona Mista 1 - ZM1: zona residencial de baixa densidade habitacional, com mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa e média incomodidade compatíveis com o uso residencial e adequados à hierarquização viária, (...)”

Fonte: <https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/index/visualizaratualizada/id/133605> - Acesso em

10.2.1. Mapa Zoneamento Imóvel Avaliando (IA)

MAPA 02: ZM 1 - Indicação Imóvel Avaliando em destaque.



Fonte: <https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/> - Acesso em 20/05/2026.



10.2.2. Classificação Zoneamento Imóvel Avaliando (IA)

SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO **PREFEITURA DE CAMPINAS**

Este Portal disponibiliza informações de zoneamento. Para dúvidas sobre medidas, localização, restrições específicas ou demais dados cadastrais, é possível solicitar fichas informativas e certidões do cadastro físico.
[Ver Google Maps](#) [Ficha Fichada PUC](#) Cód. Cartográfico: **3411.54.55.0001**

Zoneamento

Zoneamento **ZM1** (Zona Mista 1) [LC nº 208/2018](#)

Ocupações:
CSEI, HCSEI, HMH, HMV, HU

Usos: [Tabela CNAE \(DECRETO Nº 24.268/2026\)](#) [Verifica CNAE](#)
CVBI, EBI, UP, UR, SBI, SRF*

PD2018 Macrozona: **de Estruturação Urbana**
PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **Amarais**
PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **EU-21**

[Hierarquia do sistema viário conforme decreto nº 21.384 de 15 de março de 2021](#)

Deverão ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria [249/GC/2011/COMAER](#), referentes ao risco aviário da lei Nº 12.725, de 16 de outubro de 2012.

Restrições Aeroportuárias

[RESTRIÇÕES AEROPORTUÁRIAS](#)

Fonte: <https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/> - Acesso em 20/06/2026

10.2.3. Área do Terreno: 380,00 m²



Fonte: <https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/> - Acesso em 20/05/2026.



11. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

11.1. VISTORIA - DATA E LOCAL

A Vistoria do Imóvel Avaliando (IA) foi realizada no dia 18 de maio de 2026, segunda-feira, *in loco*, das 10h às 11h30, na Rua dr. Rocha Novais, 1104 e das 08h45 às 10 horas, no entorno e nas ruas da vizinhança do Imóvel Avaliando (IA) pela Perita do Juízo, Helena Mitsuko Uehara. Na ocasião, foram feitos registros fotográficos e anotações sobre o local vistoriado e adjacências.

11.2. PETICIONAMENTO DO AGENDAMENTO PRÉVIO DA VISTORIA NOS AUTOS DO PROCESSO 0042571-45.2021.8.26.0100

Foi realizado o Peticionamento do Agendamento da Vistoria, com solicitação de indicação da pessoa responsável pelo acompanhamento e acesso ao Imóvel Avaliando (IA). No entanto, não houve retorno quanto à indicação e nenhum dos representantes das partes compareceu à Vistoria no horário e data marcados com comunicação prévia.

12. RELATÓRIO DESCRITIVO E FOTOGRÁFICO DE VISTORIA

Por meio de medições no *Google Maps* referente à área da construção e do terreno, verificou-se que existe espaço para 03 (três) vagas de carros, levando em consideração a medida padrão de 4,50 x 2,20 m para cada vaga. A medição da área total construída *pelo Google Maps* mostrou-se compatível com a área declarada no IPTU de 2026 de 98,59 m².

12.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (IA) E RESPECTIVOS REGISTROS FOTOGRÁFICOS

12.1.1. Portões de Acesso ao Imóvel Avaliando (IA)

Há 02 (dois) portões de acesso ao Imóvel Avaliando, ambos de metal, pintados de branco.



FOTO 12: Portão 01.



FOTO 13: Portão 01 ampliado.



FOTO 14: Vista Imóvel Avaliando (IA), acesso 02.



FOTO 15: Numeração 1104.



FOTO 16: Detalhe portão 02.

12.1.2. Placas de Monitoramento Verisure, Muro e Calçada

Foram constatadas 05 (cinco) placas de aviso de monitoramento da Verisure distribuídas ao longo do muro do Imóvel Avaliando (IA). No entanto, não se observou no local nenhuma câmera de fato, diferentemente, dos vizinhos da frente com vigilância ostensiva com diversas câmeras voltadas em várias direções.

O muro, composto de bloco cerâmico, encontra-se inacabado com partes chapiscadas de cimento.



FOTO 17: Placa Verisure.



FOTO 18: Muro do Imóvel Avaliando.

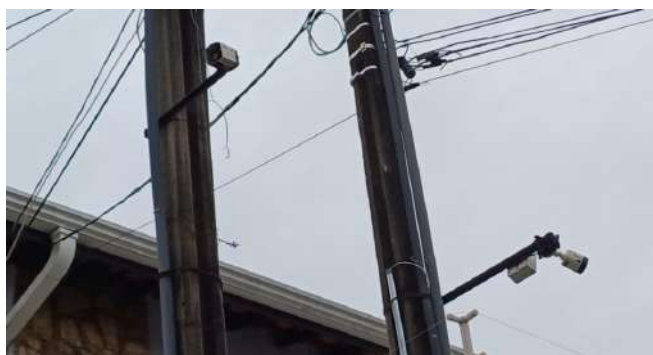


FOTO 19: Câmeras de vigilância - vizinhos.



FOTO 20: Calçada do Imóvel Avaliando.



FOTO 21: Vista R. dr. Novais Rocha, à direita.



FOTO 22: Vista R. dr. Novais Rocha, à esquerda.

A calçada do Imóvel Avaliando (IA) é composta por peças modulares hexagonais de concreto. A Rua dr. Rocha Novais é de mão dupla, asfaltada e arborizada.

12.1.3. Imóvel Avaliando (IA)

O Imóvel Avaliando (IA) apresenta construção de alvenaria convencional, com telhado de 01 (uma) água, com estrutura de madeira e telhas de cerâmica.

Conta com janelas em vidro temperado esverdeado, com trilhos e esquadrias de alumínio. Na área interna do terreno, há um pequeno portão de madeira marrom que leva a um corredor, conduzindo aos fundos da casa.

A pintura externa da construção é em tinta fosca branca. Há um ar-condicionado *multi split* da marca LG, na lateral direita, e uma antena na frente da casa, no lado esquerdo (ponto de vista do Imóvel Avaliando).



FOTO 23: Vista frontal do Imóvel Avaliando (IA).

Na Vistoria *in loco*, foram constatados, além do muro sem acabamento, problemas de manutenção e conservação do Imóvel Avaliando, conforme demonstrado e demarcados, com setas vermelhas para melhor visualização, nos registros fotográficos apresentados a seguir.

Ainda, no telhado, verificou-se uma pilha de telhas cerâmicas no canto direito (ponto de vista do Imóvel Avaliando), indicando aparente substituição das telhas.



FOTO 24: Vista geral lateral direita.



FOTO 25: Ar-condicionado e janela.



FOTO 26: Medidora de energia elétrica.



FOTO 27: Pilha de telhas no telhado.



FOTO 28: Destaque para tijolos maciços de barro e blocos de concreto na área em reforma.



FOTO 29: Fissuras na parede lateral direita do Imóvel Avaliando.

Além das fissuras nas paredes, foram detectados deterioração da coluna, com armadura exposta apresentando corrosão, vide foto abaixo.

Observa-se ainda desgastes e remendos na região das dobradiças do portão 02.

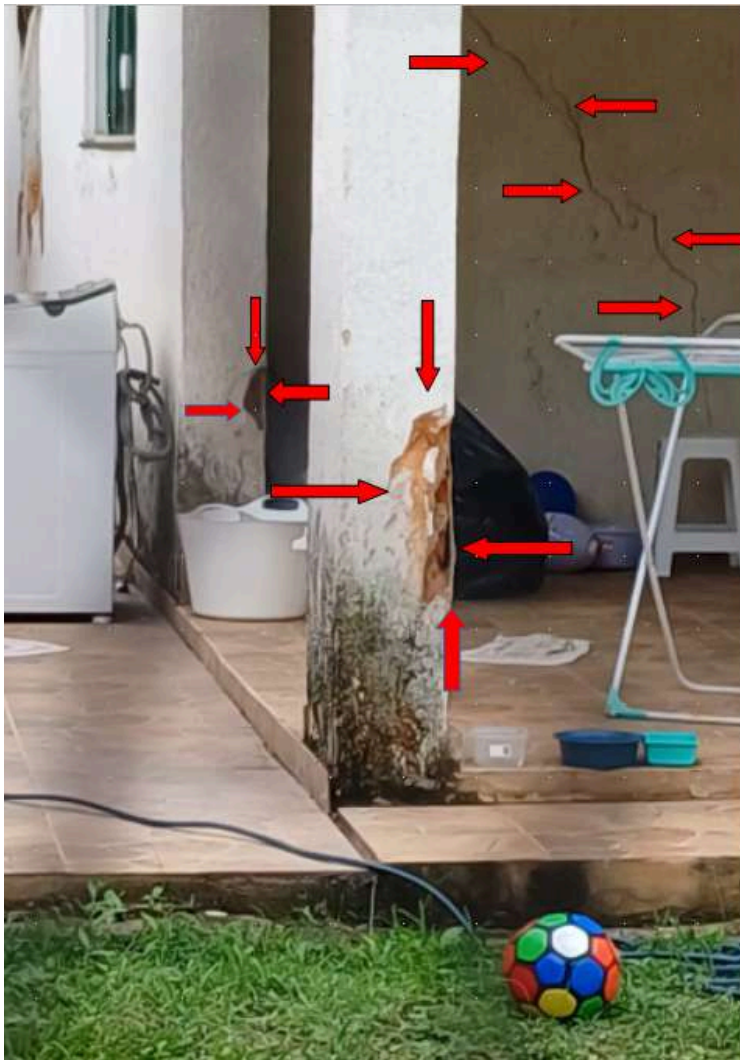


FOTO 30: Deterioração da coluna e fissuras.



FOTO 31: Desgastes - portão 02.

13. METODOLOGIA APLICADA - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Por se tratar de requisito legal, deve constar no Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica (LTAM) o método de avaliação adotado pela Perita Judicial Avaliadora de Imóveis, Helena Mitsuko Uehara, para a determinação do valor de mercado para Compra e Venda do Imóvel Avaliando (IA).

Na elaboração deste Laudo Técnico (LTAM TJSP 006/26), adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado". Pelo método técnico-científico aplicado, foram levadas em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis com elementos e atributos similares, chamados Imóveis Referenciais (Rs), para compará-los com o Imóvel Avaliando (IA).

A partir da Homogeneização dos dados obtidos, determinar-se-á o valor de Compra e Venda do bem imóvel objeto.

“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”

Fonte: ABNT NBR 14653-3, Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos ;página 13.



14. PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEIS REFERENCIAIS (Rs) PARA COMPRA E VENDA

14.1. CRITÉRIOS ADOTADOS NA SELEÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS (Rs) - COMPRA E VENDA

Foram consideradas características próximas, similares e comparáveis às do Imóvel Avaliando (IA). Os principais critérios observados na seleção dos Imóveis Referenciais (Rs) foram:

a) Tipo de Imóvel: residencial urbano.

b) Áreas Mínimas e Máximas dos Imóveis Referenciais (Rs)

Os preços dos imóveis, sejam terrenos ou construções, variam conforme a metragem no contexto do mercado imobiliário. Portanto, torna-se fundamental verificar os parâmetros estabelecidos nas normas técnicas NBR 14.653 da ABNT. Neste caso, respeitou-se a margem de até 31% na metragem das amostras referenciais, englobando os seguintes intervalos de áreas mínima e máxima:

- Imóveis Referenciais (Rs) com intervalos entre 70 m² e 130 m².

c) Localização dos Imóveis Referenciais (Rs)

Todos os Imóveis Referenciais (Rs) encontram-se no bairro Jardim Eulina, assim como o Imóvel Avaliando (IA).

d) Zoneamento - ZM1 (Zona Mista 1)

Todos os Imóveis Referenciais (Rs) pertencem à mesma categoria de Zoneamento do Imóvel Avaliando: ZM1 (Zona Mista 1).

e) Características dos Imóveis Referenciais (Rs)

Fatores como anos de construção e/ou depreciação próximos, estado de conservação, quantidade de vagas de garagem, entre outros, foram analisados e considerados no levantamento e seleção de Imóveis Referenciais (Rs).

**f) Ofertas de anúncios**

Todos os Imóveis Referenciais foram extraídos de ofertas de anúncios com datas atuais à confecção deste Laudo Pericial.

g) Padrão de Construção do Imóvel Avaliando (IA)

Os Imóveis Referenciais (Rs) apresentam a mesma classificação de Padrão de Construção do Imóvel Avaliando (IA): RH-3-0, residencial horizontal.

14.2. PESQUISA DE MERCADO E PERÍODO DE REALIZAÇÃO

O período de realização da pesquisa de mercado para obtenção das amostras dos Imóveis Referenciais (Rs) abrangeu de 22 a 29 de maio de 2026.

A Perita do Juízo colheu dados de imóveis similares anunciados junto aos vendedores e corretores de imóveis da região. Contatou imobiliárias especializadas e pesquisou anúncios de Internet. Foram analisadas em torno de 56 (cinquenta e seis) amostras referenciais de imóveis para Compra e Venda no total, das quais foram selecionadas 12 (doze) e, efetivamente, aprovadas apenas 06 (seis), após Saneamento Amostral.

Nas próximas páginas, será detalhado cada um dos Imóveis Referenciais (Rs) selecionados a ser utilizado na Homogeneização dos Dados, com o objetivo de calcular o valor mercadológico final do Imóvel Avaliando (IA) para Compra e Venda.



15. IMÓVEIS REFERENCIAIS (Rs) - COMPRA E VENDA

15.1. R1 - AMOSTRA REFERENCIAL Nº 1 – ANÚNCIO

Site de Oferta do R1:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-campinas-jardim-eulina-250m2-RS380000/id-29856590/> - Acesso em 27/05/2026.

Imagens da página de anúncio do R1

om-garagem-sp-campinas-jardim-eulina-250m2-RS380000/id-29856590/

Concluir atualização

Anúncio Fotos & Vídeos Mapa Street View Nas proximidades

Home > Brasil > SP > Campinas > Jardim Eulina > Rua Sebastião Alves

Venda
R\$ 380.000
Condomínio R\$ - IPTU R\$ 242

Ver parcelas

Rua Sebastião Alves, 342, Jardim Eulina, Campinas/SP

Área útil 130m² Área total 250m² Quartos 2 Banheiros 3 Garagens 4

Casa / Sobrado

Casa com 2 quartos à venda na Rua Sebastião Alves, 342, Jardim Eulina, Campinas

Fale com o anunciante

Mensagem Solicitar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.



com-garagem-sp-campinas-jardim-eulina-250m2-RS380000/id-29856590/

Concluir atualização

← Anúncio Fotos & Vídeos Mapa Street View Nas proximidades

Casa com 2 quartos à venda na Rua Sebastião Alves, 342, Jardim Eulina, Campinas

Descrição

Última atualização: 27/05/2026 às 11:05h | Ref: CA298451

Casa térrea à venda com 250 m² de terreno no Jardim Eulina com 2 casas: 2 salas, 3 quartos, 2 banheiros, 3 cozinhas e 4 vagas de estacionamento. Venha conhecer, agende uma visita! - 27/05/2026

Área privativa

✓ Quintal

Perguntas rápidas para o anunciante

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar? Aceita permuta? Me retorne no whatsapp? Tenho interesse, está disponível?

Escreva sua pergunta... 0/200 **Enviar**

Proximidades do imóvel

Descubra o que há de melhor ao redor desta casa / sobrado no Jardim Eulina, em Campinas.

Proximidades

Conheça o entorno do imóvel

Ver no mapa

Street View

Dê uma volta na vizinhança

Ver no mapa

Fale com o anunciante

Mensagem Solicitar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.

(19) 9923... Ver WhatsApp

Anunciante Prata

Rede Propectum Unidade Parque...

✓ CRECI 24.654-J

Desde abril de 2025 na Chaves na Mão

10286 imóveis cadastrados

Avaliações do Google

3.5 ★★★★★ (29)

Localização do R1: Rua Sebastião Alves, 69 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-185

Dados do anunciante: Propectum Unidade Parque Industrial, Rua Francisco Antônio Pinto, 20 - Campinas/SP - CEP 13031-420. Tel.: (19) 3327-1730, CRECI 24.654-J.

Código do anunciante: Ref.: CA298451

Principais dados R1

Área: 130 m²

02 dorms., 03 banheiros, 04 vagas

Compra e Venda: R\$380.000,00

IPTU: R\$242,00 / mês

Posição do Lote: meio da quadra



15.2. R2 - AMOSTRA REFERENCIAL N° 2 – ANÚNCIO

Site de Oferta do R2:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-campinas-jardim-eulina-253m2-RS373000/id-38435730/?relatedAds=true> - Acesso em 27/05/2026.

Imagens da página de anúncio do R2

chaves na mão

Imóveis Veículos Anúncio

Favoritos

Anúncio 8 Fotos Mapa Street View Nas proximidades

Venda
R\$ 373.000
Condomínio R\$ - IPTU R\$ 78

Ver parcelas

Rua Doutor Walter Pereira De Queiroz, 69, Jardim...

Área útil 108m² Área total 253m² Quartos 3 Banheiros 1 Garagens 3

Casa / Sobrado

Fale com o anunciante

Mensagem Solicitar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel



chavesnação.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-campinas-jardim-eulina-253m2-RS373000/id-38435730/?relatedAds=true

Anúncio 8 Fotos Mapa Street View Nas proximidades

Casa à venda, 253m² por R\$ 373.000 - Jardim Eulina - Campinas/SP

Descrição
Última atualização: 14/02/2026 às 13:47h | Ref: 3347

Vende-se uma excelente casa no Jardim Eulina, Campinas/SP.

O imóvel conta com sala ampla, 3 dormitórios, cozinha, banheiro social e garagem para até 3 carros, sendo 1 vaga coberta e 2 descobertas.

Ótima localização, em bairro tranquilo com fácil acesso a comércio, escolas e transporte público.

Aceita financiamento.

Entre em contato para mais informações ou para agendar uma visita!

Área privativa
✓ Área de serviço

Perguntas rápidas para o anunciante
Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

☐ Eu posso visitar? ☐ Aceita permuta? ☐ Me retorne no whatsapp! ☐ Tenho interesse, está disponível?

Escreva sua pergunta... 0/200 Enviar

Proximidades do imóvel
Descubra o que há de melhor ao redor desta casa / sobrado no Jardim Eulina, em Campinas.

Fale com o anunciante
[Mensagem](#) [Solicitar visita](#)

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

(19) 3241... Ver

Anunciante Diantante
Nextdoor Imóveis
CRECI 23757
Desde outubro de 2021 no Chaves na Mão
472 imóveis cadastrados

Avaliações da Google
3.2 ★★★★★ (60)

Localização do R2: Rua dr. Walter Pereira de Queiroz, 69 - Jardim Eulina - Campinas/SP - CEP 13063-180.

Dados do anunciante: Nextdoor Imóveis, Av. dr. Heitor Penteado, 797 - Jardim Nossa Senhora Auxiliadora, Campinas/SP - CEP 13075-185. Tel.: (19) 3241-4703 - CRECI 23.757.

Código do anunciante: Ref. 3347

Código do Imóvel: -

Principais dados R2

Área: 108 m²

03 dorms., 01 banheiro, 03 vagas

Compra e Venda: R\$373.000,00

IPTU: R\$ 78,00 / mês

Posição do Lote: meio da quadra



15.3. R3 - AMOSTRA REFERENCIAL N° 3 – ANÚNCIO

Site de Oferta do R3:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-campinas-jardim-eulina-280m2-RS380000/id-38435728/> - Acesso em 27/05/2026.

Imagens da página de anúncio do R3

Home > Brasil > SP > Campinas > Jardim Eulina > Rua Coriolano Roberto Alves

Venda
R\$ 380.000
Condomínio R\$ - • IPTU R\$ 115

Ver parcelas

Rua Coriolano Roberto Alves, 494, Jardim Eulina...

Área útil 107m² | Área total 280m² | Quartos 2 | Banheiros 1 | Garagens 3

Casa / Sobrado

Casa à venda. 280m² por R\$ 395.000 - Jardim Eulina - Campinas/SP

Descrição

Fale com o anunciante

Mensagem Solicitar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.



com-garagem-sp-campinas-jardim-eulina-280m2-RS380000/id-38435728/ Concluir atualização

[Anúncio](#) [13 Fotos](#) [Mapa](#) [Street View](#) [Nos proximidades](#)

Casa à venda, 280m² por R\$ 395.000 - Jardim Eulina - Campinas/SP

Descrição
Última atualização: 05/03/2026 às 12:06h | Ref: 3259

Casa à Venda no Jardim Eulina Campinas/SP

Excelente oportunidade para morar em um bairro tranquilo e com ótima localização!

O imóvel conta com 2 dormitórios, sala, cozinha funcional, banheiro social, área de serviço e um amplo quintal.

Nos fundos, há um quartinho com 2 portas, ideal para guardar ferramentas, objetos ou até ser usado como depósito ou pequeno ateliê.

A casa possui 3 vagas de garagem e está próxima a comércio, escolas e com fácil acesso às principais vias da cidade.

Agende sua visita!

Área privativa

- ✓ Área de serviço
- ✓ Edícula

Perguntas rápidas para o anunciante
Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

☐ Eu posso visitar? ☐ Aceita permuta? ☐ Me retorne no whatsapp! ☐ Tenho interesse, está disponível?

Escreva sua pergunta... 0/200 Enviar

Fale com o anunciante

[Mensagem](#) [Solicitar visita](#)

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

WhatsApp

Anunciante Diamante

Nextdoor Imóveis

✓ CRECI 23757

Desde outubro de 2021 no Chaves na Mão

[472 imóveis cadastrados](#)

Avaliações da Google
3.1 ★★★★★ (61)

Localização do R3: Rua Coriolano Roberto Alves, 494 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-441.

Dados do anunciante: Nextdoor Imóveis, Av. dr. Heitor Penteado, 797 - Jardim Nossa Senhora Auxiliadora, Campinas/SP - CEP 13075-185. Tel.: (19) 3241-4703 - CRECI 23.757.

Código do anunciante: Ref.: 3259

Principais dados R3

Área: 107 m²

02 dorms., 01 banheiro, 03 vagas

Compra e Venda: R\$380.000,00

IPTU: R\$115,00 / mês

Posição do Lote: meio da quadra



15.4. R4 - AMOSTRA REFERENCIAL N° 4 – ANÚNCIO

Site de Oferta do R4:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-campinas-jardim-eulina-251m2-RS340000/id-28419520/> - Acesso em 27/05/2026.

Imagens das páginas de anúncio do R4

m-garagem-sp-campinas-jardim-eulina-251m2-RS340000/id-28419520/

Anúncio Fotos & Vídeos Mapa Street View Nas proximidades

Home > Brasil > SP > Campinas > Jardim Eulina > Rua Doutor Walter Pereira de Queiroz, 166, Jardim...

Venda
R\$ 340.000
Condomínio R\$ - IPTU R\$ 127

Ver parcelas

Rua Doutor Walter Pereira De Queiroz, 166, Jardim...

Área útil 125m² Área total 251m² Quartos 1 Banheiros 1 Garagens 4

Casa / Sobrado

Casa com 1 quarto à venda na Rua Doutor Walter Pereira de Queiroz, 166, Jardim Eulina, Campinas

Fale com o anunciante

Mensagem Solicitar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel.



im-garagem-sp-campinas-jardim-eulina-251m2-R\$340000/id-28419520/      Concluir atualização

[Anúncio](#) [Fotos & Vídeos](#) [Mapa](#) [Street View](#) [Nas proximidades](#)

Casa com 1 quarto à venda na Rua Doutor Walter Pereira de Queiroz, 166, Jardim Eulina, Campinas

Descrição

Última atualização: 27/05/2026 às 06:20h | Ref: CAO18781

Casa a venda - Jardim Eulina, Campinas SP
Casa da frente - 1 quarto, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro social e lavanderia.
Edícula (Casa dos fundos) - 2 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro e lavanderia.
Quintal compartilhado.
4 vagas de garagem.
Não aceita financiamento.
Agende sua visita com um de nossos corretores da Off Imóveis! - 27/05/2026

Área privativa

- ✓ Edícula
- ✓ Lavanderia
- ✓ Quintal
- ✓ Sala de estar
- ✓ Sala de jantar

Perguntas rápidas para o anunciante
Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

☐ Eu posso visitar? ☐ Aceita permuta? ☐ Me retorne no whatsapp! ☐ Tenho interesse, está disponível?

Escreva sua pergunta... 0/200 [Enviar](#)

Proximidades do imóvel
Descubra o que há de melhor ao redor desta casa / sobrado no Jardim Eulina, em Campinas.

Fale com o anunciante

[Mensagem](#) [Solicitar visita](#)

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

[Enviar mensagem](#)

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

[\(19\) 9892... Ver](#) [WhatsApp](#)

Anunciante Diamante  

Off Imóveis

✓ CRECI 26070

Desde agosto de 2021 no Chaves na Mão

[3666 imóveis cadastrados](#)

Localização do R4: Rua dr. Walter Pereira de Queiroz, 166 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-181.

Dados do anunciante: Off Imóveis Taquaral - Av. Nossa Senhora de Fátima, 209 - Campinas/SP - CEP 13076-000. Tels.: (019) 3307-3777 / (019) 99460-1186 - CRECI 26070.

Código anunciante: CAO18781

Principais dados R4

Área: 125 m²

01 dorm., 01 banheiro, edícula com 02 dorms. e 01 banheiro, 04 vagas

Compra e Venda: R\$340.000,00

IPTU: R\$127,00 / mês

Posição do Lote: meio da quadra



15.5. R5 - AMOSTRA REFERENCIAL N° 5 – ANÚNCIO

Site de Oferta do R5:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-jardim-eulina-bairros-campinas-com-garagem-130m2-venda-RS335000-id-2724965436/?source=ranking%2Crp> - Acesso em 27/05/2026.

Imagem parcial da página de anúncio do R5

[vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-jardim-eulina-bairros-campinas-com-garagem-130m2-venda-RS335000-id-2724965436/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-jardim-eulina-bairros-campinas-com-garagem-130m2-venda-RS335000-id-2724965436/?source=ranking%2Crp)

Casa com 5 Quartos e 3 banheiros à Venda, 130 m² por R\$ 335.000

Metragem: 130 m² | Quartos: 5 | Banheiros: 3 | Vagas: 3

Quintal | Lavanderia | Churrasqueira | ±2

Publicado há 1 ano, atualizado há 2 horas.

Localização

Rua João Rodrigues Serra, 674 - Jardim Eulina, Campinas - SP

Além da fachada: Elevador carrossel, 02024 - Terreno - Informar seu e-mail

Valores

Venda: R\$ 335.000 | Condomínio: Não informado | IPTU: R\$ 257

Contatar anunciante

insira seu nome

insira seu e-mail

insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa, R\$ 335.000, Rua João Rodrigues Serra, 674 - Jardim Eulina

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem



novel/casa-5-quartos-jardim-eulina-bairros-campinas-com-garagem-130m2-venda-RS335000-id-2724965436/?source=ranking%2Cp

Valores

Venda

R\$ 335.000

Condomínio

Não informado

IPTU ⓘ

R\$ 257

Características

Imóvel	Condomínio
✓ 130 m²	✓ 5 quartos
✓ 3 banheiros	✓ 3 vagas
✓ 2 suítes	✓ Quintal
✓ Ar-condicionado	

Mostrar menos ^

Casa com 5 Quartos e 3 banheiros à Venda, 130 m² por R\$ 335.000

(Código do anunciante: CA283909 | Código no Viva Real: 2724965436)

Casa à venda no Jardim Eulina com 3 dormitórios. O imóvel tem 2 casas no terreno, casa da frente com 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro. Casa do fundo com 2 suítes, mais 1 dormitório, sala, cozinha, sala de jantar, área externa coberta com churrasqueira, pia e lavanderia.

Garagem totalmente fechada para 3 carros.

Oportunidade para quem procura acomodar 2 famílias.

Não aceita financiamento. -

Ocultar descrição ^

(19) 3054-... [mostrar telefone](#)

⌚ Anúncio criado em 28 de junho de 2024, atualizado há 2 horas.

Contatar anunciante

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa, R\$ 335.000, Rua João Rodrigues Serra, 674 - Jardim Eulina.

☒ Receber ofertas similares ⓘ

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade](#)

Conversar com anunciante

(19) 3054-... [mostrar telefone](#)

[+1 anúncio desse mesmo imóvel](#)

Localização do R5: Rua João Rodrigues Serra, 674 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-240.

Dados do anunciante: Trato Soluções Imobiliárias, Av. Heitor Penteado, 916 - Taquaral, Campinas/SP - CEP 13075-460. Tel.: (019) 3054-6930 - CRECI 031767-J.

Código anunciante: CA293909

Código Viva Real: 2724965436

Principais dados R5

Área: 130 m²

05 dorms., 03 banheiros, 03 vagas

Compra e Venda: R\$335.000,00

IPTU: R\$257,00 / mês

Posição do Lote: meio da quadra

helenaeuhara@uol.com.br
(11) 99109-1527

CRECI-SP 116051-F
CNAI 26.660-F

44



15.6. R6 - AMOSTRA REFERENCIAL N° 6 – ANÚNCIO

Site de Oferta do R6:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-lavanderia-coletiva-jardim-eulina-campinas-sp-87m2-id-2885170881/?source=ranking%2Crp> - Acesso em 27/05/2026.

Imagens da página de anúncio do R6

The screenshot shows a real estate listing on the ZAP Imóveis website. The main title is "Casa com 2 Quartos à venda, 87m² - Jardim Eulina". The listing includes a gallery of 59 photos, a video, and a map showing the location at Rua Sebastião Alves, 828 - Jardim Eulina, Campinas - SP. The property details are: Metragem 87 m², Quartos 2, Banheiros 1, and Vagas 3. The listing is categorized as "Quintal", "Lavanderia", and "Varanda gourmet". The listing is published by "Rede Provetum - Nova Europa" and has been active since November 18, 2019. The listing is marked as "Para comprar" and "Casa". The listing is also marked as "Compartilhar" and "Favoritar". The listing is also marked as "Saiba mais sobre o imóvel".

Detalhes do Anúncio:

- Título:** Casa com 2 Quartos à venda, 87m² - Jardim Eulina
- Localização:** Rua Sebastião Alves, 828 - Jardim Eulina, Campinas - SP
- Características:** 87 m², 2 Quartos, 1 Banheiro, 3 Vagas
- Recursos:** Quintal, Lavanderia, Varanda gourmet
- Publicação:** Publicado há 2 semanas, atualizado há 5 horas
- Agência:** Rede Provetum - Nova Europa
- Atividade:** Anunciando desde 18 de novembro de 2019



zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-lavanderia-coletiva-jardim-eulina-campinas-sp-87m2-id-2885170881/?source=ranking%2Crp

Valores

Venda R\$ 290.000	Condomínio Não informado	IPTU R\$ 110
----------------------	-----------------------------	-----------------

Características

Imóvel	Condomínio
87 m²	2 quartos
1 banheiro	3 vagas
Quintal	Varanda gourmet

Mostrar menos

Casa com 2 Quartos à venda, 87m² - Jardim Eulina
(Código do anunciante: CA322827 | Código no Zap: 2885170881)

Casa a venda no bairro Jardim Eulina em Campinas, casa térrea contendo 2 dormitórios sendo 1 com armário embutido, banheiro social, sala de estar, copa e cozinha com armários, lavanderia coberta, quintal, edícula possuindo 1 suíte e cozinha, área coberta com lavanderia e espaço para fazer espaço gourmet. Na frente possui vaga de garagem coberta para 3 veículos. Possui portão eletrônico. Localizado próximo ao Supermercado Guarany, Mercado & Conveniência Carvalho e Mercado Beva, A Quinta do Marquês, Padaria Pães do Eulina e

Descrição completa

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa, R\$ 290.000, Rua Sebastião Alves, 828 - Jardim Eulina, Campinas, SP, seu contato no Zap

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "WhatsApp", Seus dados serão utilizados para viabilizar o contato.

Controle sua privacidade

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

[Política de Privacidade](#) - [Política de Cookies](#)

[Editar preferências](#)

Conveniente

(19) 2514-... **mostrar telefone**

WhatsApp

Localização do R6: Rua Sebastião Alves, 828 - Jardim Eulina, Campinas/SP - CEP 13063-350.

Dados do anunciante: Rede Provectum Nova Europa - Av. Santa Bárbara do Rio Pardo, 520 - Jardim Nova Europa, Campinas/SP - CEP 13040-076. Tels.: (019)2514-1659/ (019) 99803-1659 - CRECI 25.116-J.

Código do anunciante: CA322827

Código ZAP: 2885170881

Principais dados R6

Área: 87 m²

02 dorms. 01 banheiro, 03 vagas

Compra e Venda: R\$290.000,00

IPTU: R\$110,00 / mês

Posição do Lote: meio da quadra



Os dados de mercado foram obtidos pela Perita do Juízo, Helena Mitsuko Uehara, conforme pesquisa realizada no mercado imobiliário. Considera-se, para efeitos de comparação, que os dados e informações fornecidos são verdadeiros e correspondem ao verdadeiro valor de oferta ou transação dos imóveis, portanto, consideram-se todas as informações como de boa fé.

16. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DA AMOSTRAGEM

Após ampla pesquisa e criteriosa seleção dos Imóveis Referenciais (Rs) com maiores graus de similaridades com o Imóvel Avaliando (IA), foram realizados cálculos de adequação, visando à Homogeneização dos Dados da amostragem em relação aos dados do Imóvel Avaliando (IA). A Homogeneização torna as amostras referenciais como se fossem o bem objeto de avaliação, equalizando as diferenças.

16.1. CÁLCULO QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA

Para os Imóveis Referenciais (Rs), cujas fontes de pesquisa são ofertas de mercado, os preços praticados são superiores ao verdadeiro valor do imóvel. Sendo assim, realizou-se uma adequação com a aplicação de um Fator Redutor de Oferta, para ajustá-los aos valores reais de mercado, de 5% (cinco por cento) sobre o preço de anúncio de cada Imóvel. Na *Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis*, a seguir, note-se que a coluna “Fator Redutor de Negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) e, a coluna à sua direita, “Valor de Mercado do m²”, mostra o valor reduzido de cada Imóvel Referencial (R), já dividido pela sua metragem quadrada.



16.2. TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE IMÓVEIS

A *Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis*, abaixo, foi desmembrada em duas partes, *Tabela 1* e *Tabela 2 - Homogeneização de Valores de Imóveis*, para melhor visualização dos dados.

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis														
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)														
Endereço do IA: RUA DR. ROCHA NOVAIS, 1104										Cidade/UF: Campinas/SP				
Terreno (m2):		380		Idade do IA: 42										
Construção (m2):		98,59												
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS														
	Endereço	Área construída (m2)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	5%	Valor de mercado do m2	Diferença da idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m2 de Venda (homogeneizado)
R1	Rua Sebastião Alves, 342	130	Anúncio	= R\$ 380.000,00	42	R\$ (19.000,00)	R\$ 2.776,92	0	70	0	Entre reparos simples e importantes	F	7	R\$ 2.776,92
R2	Rua dr. Walter Pereira de Queiroz, 69	108	Anúncio	= R\$ 373.000,00	42	R\$ (18.650,00)	R\$ 3.281,02	0	70	0	Entre reparos simples e importantes	F	7	R\$ 3.281,02
R3	Rua Coriolano Roberto Alves, 494	107	Anúncio	= R\$ 380.000,00	42	R\$ (19.000,00)	R\$ 3.373,83	0	70	0	Entre reparos simples e importantes	F	7	R\$ 3.373,83
R4	Rua dr. Walter Pereira de Queiroz, 166	125	Anúncio	= R\$ 340.000,00	42	R\$ (17.000,00)	R\$ 2.584,00	0	70	0	Entre reparos simples e importantes	F	7	R\$ 2.584,00
R5	Rua João Rodrigues Serra, 674	130	Anúncio	= R\$ 335.000,00	42	R\$ (16.750,00)	R\$ 2.448,08	0	70	0	Entre reparos simples e importantes	F	7	R\$ 2.448,08
R6	Rua Sebastião Alves, 828	87	Anúncio	= R\$ 290.000,00	37	R\$ (14.500,00)	R\$ 3.166,67	0	70	0	Entre reparos simples e importantes	F	7	R\$ 3.166,67
													Total:	R\$ 17.630,52
Média de m2 corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):													R\$ 2.938,42	
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 289.698,78														

Tabela Parte 1 - Homogeneização de Valores de Imóveis

Tabela de Homogeneização d

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA:

RUA DR. ROCHA NOVAIS, 1104

Terreno (m2):

380

Construção (m2):

98,59

Idade do IA:

42

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área construída (m2)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	5%	Valor de mercado do m2
R1	Rua Sebastião Alves, 342	130	Anúncio	R\$ 380.000,00	42	R\$ (19.000,00)	R\$ 2.776,92
R2	Rua dr. Walter Pereira de Queiroz, 69	108	Anúncio	R\$ 373.000,00	42	R\$ (18.650,00)	R\$ 3.281,02
R3	Rua Coriolano Roberto Alves, 494	107	Anúncio	R\$ 380.000,00	42	R\$ (19.000,00)	R\$ 3.373,83
R4	Rua dr. Walter Pereira de Queiroz, 166	125	Anúncio	R\$ 340.000,00	42	R\$ (17.000,00)	R\$ 2.584,00
R5	Rua João Rodrigues Serra, 674	130	Anúncio	R\$ 335.000,00	42	R\$ (16.750,00)	R\$ 2.448,08
R6	Rua Sebastião Alves, 828	87	Anúncio	R\$ 290.000,00	37	R\$ (14.500,00)	R\$ 3.166,67

16.3. CÁLCULO QUANTO À IDADE DOS IMÓVEIS E DO VALOR DE MERCADO

A base de cálculo foi obtida pela aplicação de fórmulas adequadas, as quais se utilizam da *Tabela de Ross-Heidecke*, para a correta depreciação, apresentada no Anexo 20.5. (Ibape/SP; *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*; 2017; p. 18). Consideram-se também os fatores de vida útil e padrão construtivo desses imóveis,



de acordo com a *Tabela de Vida Útil e Padrão Construtivo dos Imóveis*, apresentada no Anexo 20.3., (*Bureau of Internal Revenue*; Ibape/SP; e Laudo/Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica conforme a Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo nº 001/11 55.

16.4. VALORES HOMOGENEIZADOS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Tabela Parte 2 - Homogeneização de Valores de Imóveis

Tabela Parte 2 - Homogeneização de Valores de Imóveis							
Cidade/UF:		Campinas/SP					
DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m2 de Venda (homogeneizado)
0	70	0	Entre reparos simples e importantes ▾	F	7		R\$ 2.776,92
0	70	0	Entre reparos simples e importantes ▾	F	7		R\$ 3.281,02
0	70	0	Entre reparos simples e importantes ▾	F	7		R\$ 3.373,83
0	70	0	Entre reparos simples e importantes ▾	F	7		R\$ 2.584,00
0	70	0	Entre reparos simples e importantes ▾	F	7		R\$ 2.448,08
0	70	0	Entre reparos simples e importantes ▾	F	7		R\$ 3.166,67
						Total:	R\$ 17.630,52
Média de m2 corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):							R\$ 2.938,42
						Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 289.698,78

A Tabela Parte 2 mostra as diferenças de idades entre o Imóvel Avaliando (IA) e os Imóveis Referenciais (Rs) e o tratamento de Homogeneização realizado, conforme as *Tabelas de Estado de Conservação* e de *Ross-Heidecke*. A última coluna, à direita da Tabela, fornece o valor do metro quadrado de cada Imóvel Referencial (R), já tendo sido aplicados os cálculos de Homogeneização. A última linha da Tabela, com destaque em fundo amarelo, apresenta o Valor Homogeneizado do Imóvel Avaliando (IA).



16.5. GRÁFICOS COMPARATIVOS DE VALORES

A seguir, são fornecidos gráficos comparativos de dados entre o Imóvel Avaliando (IA) e os Imóveis Referenciais (Rs).

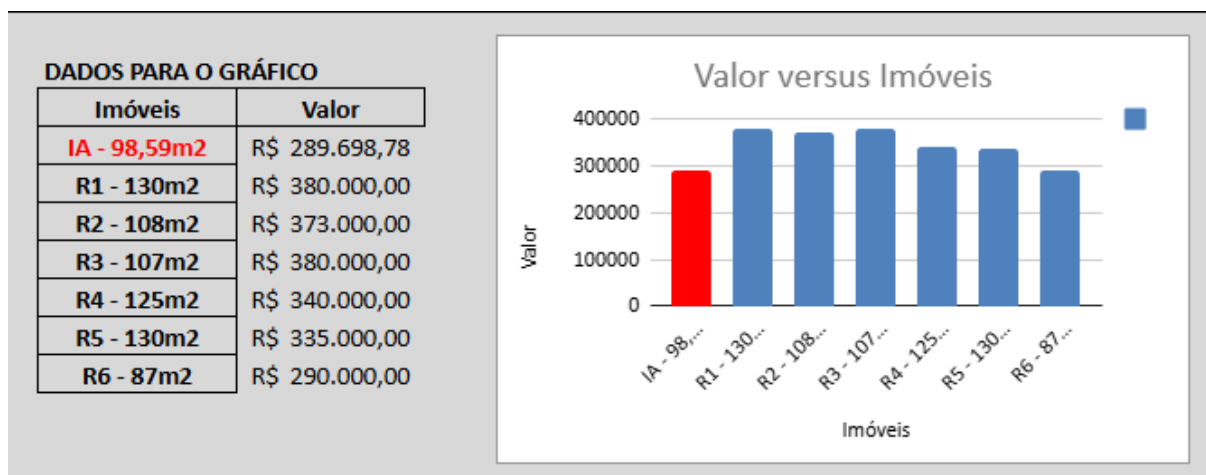
Nos gráficos, nas barras azuis e de texto em preto estão representados os Imóveis Referenciais (Rs), enquanto que na cor vermelha (tanto nas barras dos Gráficos como nos textos das Tabelas) é representado o Imóvel Avaliando (IA), objeto deste Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica (LTAM).

Os imóveis são apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, IA para Imóvel Avaliando e Rs para Imóveis Referenciais, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação realizada.

16.5.1. Comparação de Valores Brutos dos Imóveis

O Gráfico 1, a seguir, apresenta a comparação de metragens e valores brutos dos Imóveis Referenciais (Rs), ou seja, os seus valores integrais, conforme pesquisa mercadológica realizada.

Gráfico 1

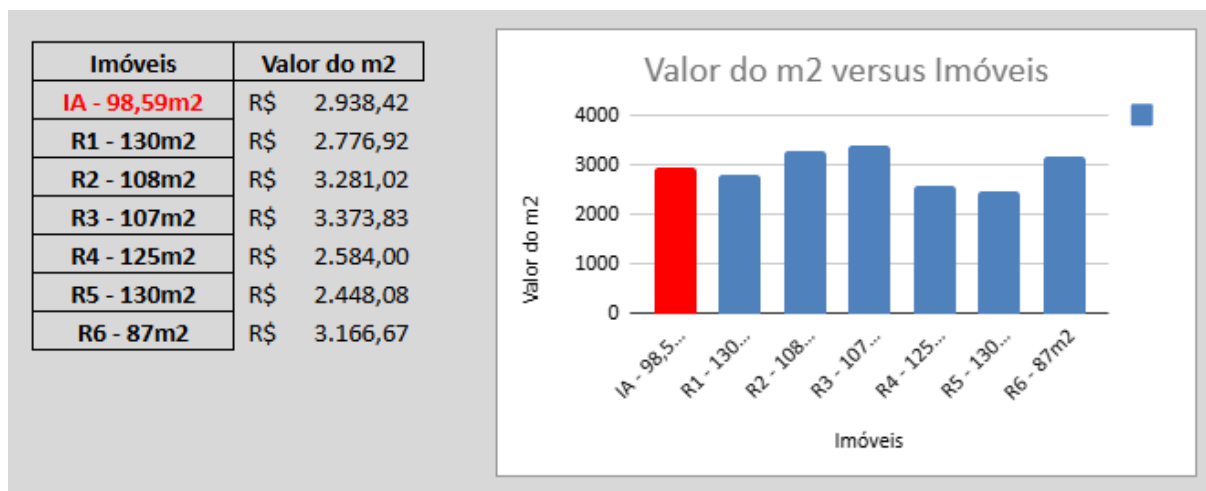


16.5.2. Comparação de Valores de m² dos Imóveis

O Gráfico 2, a seguir, apresenta a Comparação dos Valores do metro quadrado (m²) de cada um dos imóveis considerados - o Imóvel Avaliando (IA) e os Imóveis Referenciais (Rs).



Gráfico 2



16.6. TRATAMENTO ESTATÍSTICO - SANEAMENTO AMOSTRAL

SOMA	R\$ 17.630,52	SOMATÓRIO DE TODOS OS DADOS JÁ HOMOGENEIZADOS
MÉDIA HOMOG	R\$ 2.938,42	VALIDAÇÃO DA MÉDIA HOMOGENEIZADA PELO CRITÉRIO DE SANEAMENTO DOS 30% ACIMA E ABAIXO DA MÉDIA
MÉDIA - 30%	R\$ 2.056,89	MÍNIMO DADO ACEITÁVEL
MÉDIA + 30%	R\$ 3.819,95	MÁXIMO DADO ACEITÁVEL
MÍNIMO	R\$ 2.448,08	DADO COM VALOR MÍNIMO PASSOU NO CRITÉRIO
MÁXIMO	R\$ 3.373,83	DADO COM VALOR MÁXIMO PASSOU NO CRITÉRIO
COM TODOS OS ELEMENTOS AMOSTRAIS VALIDADOS FOI ADOTADA A MÉDIA:		
MÉDIA HOMOG	R\$ 2.938,42	

Com todos os elementos amostrais validados, foi adotada a Média Homogeneizada: R\$2.938,42 (dois mil novecentos e trinta e oito reais e quarenta e dois centavos).



Todos os 06 (seis) Imóveis Referenciais (Rs) passaram nos critérios de valores mínimo e máximo de Saneamento Amostral, conforme demonstrado na Tabela acima. Com todos os elementos amostrais validados, serão calculados, na sequência, o Desvio Padrão, o Intervalo de Confiança e Precisão, o Campo de Arbítrio, e o Cálculo do Imóvel Avaliando (IA).

16.7. DESVIO PADRÃO, INTERVALO DE CONFIANÇA E PRECISÃO

N	6		
MÉDIA HOMOG	R\$ 2.938,42		
DESVIO PADRÃO	R\$ 387,60		
INTERV DE CONF	R\$ 202,79		
LIM MÍN	R\$ 2.735,63		
LIM MÁX	R\$ 3.141,21		
PRECISÃO	0,14	9,00%	Abaixo de 30% é excelente.

16.8. CAMPO DE ARBÍTRIO

Intervalo de variação, no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAMPO DE ARBÍTRIO	MÍNIMO E MÁXIMO
MÉDIA -15% =	R\$ 2.497,66
MÉDIA +15% =	R\$ 3.379,18

16.9. CÁLCULO DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

ADOTADO O VALOR M ² DA MÉDIA	R\$ 2.938,42	
M ² DO IMÓVEL OBJETO	98,59	
VALOR TOTAL DE CÁLCULO DO IMÓVEL OBJETO	R\$ 289.698,83	
VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL OBJETO	R\$290.000,00	ARREDONDAMENTO MÁX EM 1% DE ACORDO COM A ABNT 14.653

16.10. FATORES CORRETIVOS DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

16.10.1. Fator Relevo - Topografia do Terreno do Imóvel Avaliando (IA)

Em comparação ao terreno vizinho da esquina, que conta com leve declive, constatou-se que o terreno do Imóvel Avaliando (IA) é plano, tanto em relação à Rua dr. Rocha Novais como em relação ao trecho da esquina propriamente dito. Tal fato foi comprovado também pelas observações visuais da área interna do terreno no momento da Vistoria.

Deste modo, não se levou em consideração o Fator Relevo - Topografia no cálculo final do Imóvel Avaliando (IA).



FOTO 32: Declive na esquina do vizinho.



FOTO 33: Terreno plano Imóvel Avaliando.



FOTO 34: Visualização da área interna do terreno - Imóvel Avaliando.



16.10.2. Fator Valorizante por Frentes Múltiplas - Esquina

Após o cálculo do valor do Imóvel Avaliando (IA), deve ser considerado ainda o Fator Valorizante por Frente Múltiplas. No caso do Imóvel Avaliando (IA), trata-se de um terreno de esquina com 02 (dois) portões de acesso, conforme já demonstrado.

Agora, será calculado o Fator Valorizante por Frentes Múltiplas, neste caso de 02 (duas) frentes, por localização do Imóvel Avaliando (IA) em esquina. Para edificação residencial de padrão popular e médio, considera-se uma valorização de 10%, de acordo com a classificação da Tabela abaixo.

FATORES VALORIZANTES POR FRENTES MÚLTIPLAS	
EDIFICAÇÃO	FATOR
Padrão Popular	1,10
Padrão Médio	1,10
Padrão Alto	1,05

Fonte: Bureau of Internal Revenue; Ibape/SP.

Deste modo, tem-se R\$290.000,00 (duzentos e noventa mil reais) mais 10% igual a R\$319.000,00 (trezentos e dezenove mil reais).

Portanto, o valor final do Imóvel Avaliando (IA) apurado para Compra e Venda é de R\$319.000,00 (trezentos e dezenove mil reais).

17. NOTAS

17.1. SOBRE O VALOR DE MERCADO E OS FATORES CORRETIVOS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes como área de alagamento e presença de feiras-livres, etc. Além disso, outros elementos podem influenciar o valor do imóvel pela característica de seu entorno, pelas melhorias públicas desejáveis e pelos aspectos naturais. Na avaliação do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica (LTAM), foram consideradas as principais influências supramencionadas.



18. CONCLUSÃO - VALOR COMPRA E VENDA

18.1. VALOR FINAL HOMOGENEIZADO AUFERIDO PARA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL AVALIADO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis, por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos após coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, da diligente Vistoria no imóvel, da análise da documentação apresentada e, utilizando o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, bem como aplicadas as devidas técnicas de Homogeneização que permitem a determinação do valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se, a seguir, o Valor de Mercado de Compra e Venda do Imóvel Avaliado deste Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica (LTAM).

**VALOR FINAL HOMOGENEIZADO PARA
COMPRA E VENDA DO IMÓVEL AVALIADO:**

R\$319.000,00 (Trezentos e dezenove mil reais)

18.2. SOBRE OS VALORES DE FECHAMENTO DE NEGOCIAÇÕES

Nos fechamentos de negociações são levados em consideração aspectos de interesse tanto do vendedor como do comprador, além das situações específicas do contexto do mercado em vigor no momento em que as negociações são, de fato, realizadas. Ressalta-se que variações de cerca de 10% (dez por cento) sobre o valor final homogeneizado, para mais ou para menos, podem ocorrer.

18.3. ENCERRAMENTO

18.3.1. Termos de Encerramento

A Perita Avaliadora de Imóveis, Helena Mitsuko Uehara, responsável por este Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica (LTAM), coloca-se à disposição para os esclarecimentos necessários. O presente Laudo consta de 72 (setenta e duas) páginas.

ATENÇÃO

A titular do Direito Autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do(a) autor(a), sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

São Paulo, 01 de junho de 2026.

PERITA AVALIADORA JUDICIAL DE IMÓVEIS
HELENA MITSUKO UEHARA
CRECI-SP 116051-F - CNAI 26.660

19. ABREVIATURAS E SIGLAS

ABL - Área Bruta Locável
ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
AC - Ano de Construção
ART – Artigo
ATC - Área Total Construída
ATT - Área Total do Terreno
CM2 - Custo por Metro Quadrado
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis
CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
DTC – Depreciação por Tempo de Construção
IA - Imóvel Avaliando, Imóvel Avaliado ou Imóvel em Avaliação
IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia
IPTU - Imposto Predial Territorial e Urbano.
LTAM - Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica
LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
m² - Metro Quadrado
MG - Média Geral
NBR - Normas Brasileiras
PDE - Plano Diretor Estratégico
R ou IR – Imóvel Referencial (Amostra)
TG - Total Geral
VGV - Valor Global da Venda
VGL - Valor Global da Locação
VL - Valor da Locação
VM - Valor Médio
VUH - Valor Unitário Homogeneizado
VV - Valor de Venda
ZM - Zona Mista



20. ANEXOS

20.1. MATRÍCULA 74.983 FORNECIDA NO PROCESSO 0042571-45.2021.8.26.0100 - página 01 de 04



Valide aqui a certidão.

Pag. 1 de 4
fls. 123

MATRÍCULA
74983

FOLHA
01

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

Dr. João Luiz Teixeira de Camargo
Serventuário

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Imóvel: Lote de terreno sob nº 01, da quadra 34, do loteamento denominado JARDIM EULINA, nesta cidade, medindo 36,70m de frente para a rua 02; 32,00m no lado que divide com o lote 52 e 16,00m na última face, onde confina com o lote 02, encerrando a área de 380,00m²; CCPM nº 046.092.400; PROPRIETÁRIOS: MARINA DE MORAES BARROS, viúva, do lar, RG nº 723.799-RJ, CIC nº 005.643.037-04; JOSÉ CARLOS GALLIEZ PINTO, serventuário da justiça, RG 892.917-RJ e sua esposa SARAH DE MORAES BARROS GALLIEZ PINTO, do lar, RG nº 955.433-RJ, portadores do CIC nº 005.642.737-91, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77; FERNANDO LUSTOSA GARCIA DE ARAGÃO, engenheiro, RG nº 875.723-RJ e sua esposa HELENA DE MORAES BARROS ARAGÃO, do lar, RG 876.457-RJ, portadores do CIC nº 026.587.807-10, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados no Rio de Janeiro-RJ; JOÃO DE MORAES BARROS, agrônomo, RG nº 188.620-SP., CIC nº 006.248.538-53, casado pelo regime da separação obrigatória de bens, e neste ato assistido por sua esposa JANDYRA FIGUEIREDO DE MORAES BARROS, do lar, RG 779.075-SP., residentes e domiciliados em São Paulo-Capital; TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº 5.651 deste cartório. - Campinas, 19 JUN 1995 do *Dr. Carlos R. Argenton*. - R.01/ **74983** :- Por escritura pública de 08 de Maio de 1995 do 1.º Cartório de notas local, livro 1475, fls. 02, os proprietários acima qualificados, TRANSMITIRAM O DOMÍNIO do imóvel - desta matrícula, a título de venda e compra, pelo valor de R\$ 0,01, à SILVIO BRESCHAK, RG nº 32.308.198-8-SP., CIC 066.315.608-45, brasileiro, comerciante, casado na vigência da lei nº 6.515/77, pelo regime da comunhão parcial de bens, com MARCIA-ANTONIO BRESCHAK, brasileira, do lar, RG nº 28.381.168-7-SP., residente e domiciliado nesta cidade, na rua Flávio de Carve-

CONTINUA NO VERSO

Valida a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NECYD-WLHY-20VG2-4G2U7>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONYQUE DOS SANTOS, liberado nos autos em 16/08/2022 às 06:50. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042571-45.2021.8.26.0100 e código XD884, nº.



MATRÍCULA 74.983 FORNECIDA NO PROCESSO 0042571-45.2021.8.26.0100 - página 02 de 04



Valide aqui a certidão.

Pag. 2 de 4
fls. 124

MATRÍCULA
74983

FOLHA
01
VERSO

2º OFICIAL
DE IMÓVEL
Rua: Genesio
CAMBI

lho, nº 1.401. Campinas, 19 JUN 1995 O Esc. *[Assinatura]*
Carlos R. Argenton.-

Av.02/ 74983 :- Conforme habite-se datado de 10, de fevereiro de 1.993, faço constar que no imóvel desta matrícula foi construído um prédio residencial que recebeu o nº 1.104, palmaria 02, com a área construída de 98,59m², tendo sido apresentada a CND nº 690604, série F, expedida pelo INSS agência local aos 18 de Maio de 1.995, com referência a construção. Campinas, 19 JUN 1995 O Esc. *[Assinatura]* Carlos R. Argenton.-

Prenotação nº 321216 de 02/06/2015
AV.3/74.983 - PENHORA - Nos termos da certidão de penhora online nº PH000091838, expedida em 01 de Junho de 2.015, referente ao processo nº 0004685-91.2009.8.26.0533, Execução Civil, em trâmite perante o Juizado Especial Cível da Comarca de Santa Barbara do Este-SP, que o Exequente CESAR AMADEU CÔVOLAN, CPF nº 109.951.308-17, move em face de SILVIO BRESCHAK, CPF nº 066.315.608-45; foi procedido a penhora sobre a parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 17.518,70, ficando nomeado como depositário: Silvio Breschak. Analisado por Sidnei Ferreira Leite. Campinas, 10. JUN 2015 O Oficial Interino Substituto *[Assinatura]*
Bel. Carlos R. Argenton.

Prenotação nº 386.408 de 04/05/2021.
Av.04/74.983 - PENHORA - Nos termos do arquivo eletrônico encaminhado via internet pelo sistema eletrônico denominado "Penhora Online", gerenciado e administrado pela Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo (ARISP), com o número de protocolo de penhora online nº PH000365102, encaminhado aos 03/05/2021, pelo Escrivão/Diretor Simoni Magalhães de Andrade Bonelli, extraída do Processo da ação de Execução Cível nº 0014665-09.2019.8.26.0114, em trâmite perante o 4º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como **exequente** ELIANA ASEREDO, inscrita no

(continua na ficha 02)

Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONYQUE DOS SANTOS, liberado nos autos em 18/08/2022 às 06:50.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042571-45.2021.8.26.0100 e código XDF.



MATRÍCULA 74.983 FORNECIDA NO PROCESSO 0042571-45.2021.8.26.0100 - página 03 de 04

Pag. 3 de 4
fls. 125



Valide aqui
o certidão.

DE REGISTRO
IS DE CAMPINAS

Matrícula nº 74.983

NAS-SP --

MATRÍCULA
74.983

FICHA
02

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

Código Nacional de Serventias nº 12.385-1

Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo
Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

CPF sob nº 285.939.952-68, e como **executados**, **SILVIO BRESCHAK**, inscrito no CPF nº **066.315.608-45**, **GUIDO BRESCHAK**, inscrito no CPF nº **197.715.928-15**, **MARCIA ANTONIO BRESCHAK**, inscrita no CPF nº **188.214.048-62**, foi procedida a **PENHORA** de **100% do imóvel** objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 82.555,27 (oitenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e vinte e sete centavos), ficando nomeado como depositário Silvio Breschak. Título analisado e digitado por Felipe Ruiz Bastos.

Selo digital nº 123851321XL000237118YA21X.

Campinas, 19 de maio de 2021. O Substituto do Oficial *[Assinatura]*,
Murilo Hákime Pimenta.

Prenotação nº 403.357 de 29/07/2022.

Av.05/74.983 - PENHORA - Nos termos do arquivo eletrônico encaminhado via internet pelo sistema eletrônico denominado "Penhora Online", gerenciado e administrado pela Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), com o número de protocolo de penhora online nº PH000427789, encaminhado aos 29/07/2022, pelo Escrivão/Diretor Maria Madalena da Silva Antonio, extraída do Processo da ação de Execução Civil em trâmite perante o 2º Ofício Cível de São Paulo/SP, figurando como exequente HOSPITAL E MATERNIDADE SANITAS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 49.340.318/0001-00, e como executado **SILVIO BRESCHAK**, inscrito no CPF nº 066.315.608-45, foi procedida a **PENHORA** de **50% do imóvel** objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 50.854,75, ficando nomeado como depositário Silvio Breschak. Título analisado e digitado por Lucas Cardinalli Manin.

Selo digital nº 123851321HY000366189YF22Q.

Campinas, 12 de agosto de 2022. O Substituto do Oficial *[Assinatura]*,
Murilo Hákime Pimenta.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NECYD-WTLHY-2GVG2-4GZU7>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONYQUE DOS SANTOS, liberado nos autos em 16/08/2022 às 08:50. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastabg/ar/arquiv/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042571-45.2021.8.26.0100 e código XD94147.

**MATRÍCULA 74.983 FORNECIDA NO PROCESSO 0042571-45.2021.8.26.0100 -
página 04 de 04**

Pag. 4 de 4
fls. 126

Valida aqui a certidão.

Valida a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NECYD-WTLHY-2GVGZ-4G2U7>

CERTIDÃO - 2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS
Pedido nº 403357

CERTIFICO que a presente certidão é reprodução autêntica do inteiro teor da ficha e que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei nº 6.015/73, não havendo qualquer alteração relativa a alienação, ônus, registro de citação de ação real ou pessoal repressória sobre o imóvel, além do que consta na presente matrícula.

CERTIFICO mais que a mesma retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data.

Campinas, 12/08/2022 - 16:12:04.

Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo - Oficial (Assinatura digital)

Oficial:	Estado:	S. Faz:	Reg. Civil:	Trib. Just.:	ISS:	MP:	S. Faz 2:	Total:
R\$ 38,17	R\$ 10,95	R\$ 5,60	R\$ 2,01	R\$ 2,62	R\$ 2,01	R\$ 1,93	R\$ 1,93	R\$ 64,92

Selo digital nº 123851391XS0003681885F22T - Para consulta, acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

ATENÇÃO: Certidão válida por 30 dias somente para efeito notarial e de registro.

Documento assinado digitalmente
saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONIQUE DOS SANTOS, liberado nos autos em 16/08/2022 às 06:50.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abmConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042571-45.2021.8.26.0100 e código XD5a11ef.



20.2. IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) 2026

Site: <https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php> - Acesso em 15/05/2026.

iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php

 **Prefeitura Municipal de Campinas** 15/05/2026, 07:01:30

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2026 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3411.54.55.0001.01001
Tipo Lote: PREDIAL
Uso do Imóvel: 2 - Residencial
Cód. Anterior: 02-046092400
LOCALIZAÇÃO
Quarteirão/Quadra: 03220-34
Lote/Sublote: 001-
Logradouro: RUA DR. ROCHA NOVAES
Número: 1104
Complemento:
Bairro/Loteamento: JARDIM EULINA
CEP: 13063-011
Zoneamento: 03

Dados do Terreno

Área do Terreno: 380,00
Área Terreno Não Trib.: 0,00
Valor do Metro 2: R\$ 1.052,19 / UFIC 212,2103
Valor de m² por laudo: Não
Padrão Zoneamento Tributário: B
Fatores de Correção: 1,0000
FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
FLE / FZ / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
Área Excedente m2: 0,00
Valor da Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor do Terreno: R\$ 411.231,31 / UFIC 80.639,9140
Vl.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 370.108,17 / UFIC 72.575,9226
Frente: 17,00
Testada Beneficiada: ,00
Custo UFIC m3 / Linear: 0,3718
Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana
Frequência Lixo dias/Ano: 301
Posição do Lote: Esquina



iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,0000

FV / FB: NÃO / NÃO

FC / FL: NÃO / NÃO

Área Total Construída: 98,59

Área Total Constr. Não Trib.: 0,00

Valor Total da Construção: R\$ 89.964,63 / UFIC 17.641,5070

Dados da Dependência

Dependência: 1

Área da Dependência: 98,59

Área Não Trib. da Dep.: 0,00

Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.332,14 / UFIC 261,2135

Ano de Depreciação: 1984

Fator de Depreciação: 0,6850

Valor da Dependência: R\$ 89.964,63 / UFIC 17.641,5070

Tipo Padrão Construção: RH-3-0

Dados Tributários

Exercício: 2026

Emissão: 01/2026

Valor da UFIC: 5,0995

Desc. Adimplência: Não

Valor Venal do Imóvel: R\$ 501.195,83 / UFIC 98.281,4210

VLimóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 460.072,80 / UFIC 90.217,4296

Ind. VI. Venal Dec. Judicial:

Alíquota: 0,6000%

Desconto Fixo: UFIC 80,0000

Valor do IPTU: R\$ 2.454,46 / UFIC 481,3046

Limitador: R\$ 1.071,04 / UFIC 210,0251

IPTU Lançado: R\$ 1.071,04 / UFIC 210,0251

Valor Taxa de Lixo: R\$ 167,32 / UFIC 91,6394

Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

Valor Compensado: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01): UFIC 0,0000

Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000

Valor Total Lançado: R\$ 1.538,37 / UFIC 301,6645



iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php	
Ind. VI. Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	0,6000%
Desconto Fixo:	UFIC 60,0000
Valor do IPTU:	R\$ 2.454,46 / UFIC 481,3046
Limitador:	R\$ 1.071,04 / UFIC 210,0251
IPTU Lançado:	R\$ 1.071,04 / UFIC 210,0251
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 467,32 / UFIC 91,6394
Valor Taxa de Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor Compensado:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000
Desc.(Art.20 Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000
Valor Total Lançado:	R\$ 1.538,37 / UFIC 301,6645
Desconto IPTU Digital:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. Ct. Única + Adimplência:	5,0000%
Valor da Cota Única:	R\$ 1.461,45 / UFIC 286,5813
Desc. Parcelas IPTU:	0,0000%
Número de Parcelas:	11
Valor das Parcelas:	R\$ 139,85 / UFIC 27,4240
Venc. 1ª Parc./Cota Única:	10/02/2026
Isenção de Imposto:	Motivo de Isenção de Imposto
Isenção de Ofício:	
Imunidade:	
VI. Renúncia - IPTU:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Isenção de Taxas:	
VI. Renúncia - Lixo:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
VI. Renúncia - Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Perda Isenção Imposto:	
Perda Isenção Ofício:	Mais de um Imóvel
Ind. de Benefício CAIF:	N
Ind. Adesão IPTU Digital:	
Ind. Anexação de Fato:	Não
Alteração Cadastral:	Sim
Ind. Lançamento Inibido:	
(FG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Encravado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento	

Fonte: <https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php> - Acesso em 15/05/2026.



20.3. TABELA DE VIDA ÚTIL E PADRÃO CONSTRUTIVO

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)					
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)	IMÓVEL	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	RESIDENCIAL - BARRACO - RÚSTICO	5
		SIMPLES	10	RESIDENCIAL - BARRACO - SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45	RESIDENCIAL - CASA - DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60	RESIDENCIAL - CASA - RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70	RESIDENCIAL - CASA - ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60	RESIDENCIAL - CASA - FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70	RESIDENCIAL - APARTAMENTO - ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60	RESIDENCIAL - APARTAMENTO - FINO ou LUXO	60
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70	COMERCIAL - ESCRITÓRIO - ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60	COMERCIAL - ESCRITÓRIO - MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50	COMERCIAL - ESCRITÓRIO - FINO ou LUXO	50
	LOJA		70	COMERCIAL - LOJA	70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75	INDUSTRIAL - ARMAZÉM	75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60	INDUSTRIAL - GALPÃO - RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80	INDUSTRIAL - GALPÃO - MÉDIO	80
		SUPERIOR	80	INDUSTRIAL - GALPÃO - SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20	INDUSTRIAL - COBERTURA - RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30	INDUSTRIAL - COBERTURA - SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50	INDUSTRIAL - FÁBRICA	50
RURAL	SILO		75	RURAL - SILO	75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60	RURAL - DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS	60
BANCO			70	BANCO	70
HOTEL			50	HOTEL	50
TEATRO			50	TEATRO	50

20.4. TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke, a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste Laudo.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

Pesquisa na Tabela Ross-Heidecke

Estado de conservação:	B
Entre novo e regular	
Idade aparente do imóvel:	7
Tipo do imóvel:	70
RESIDENCIAL - CASA - ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	
Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:	5,53%



20.5. TABELA DE ROSS-HEIDECKE PARA DEPRECIAÇÃO

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00



20.6. TABELAS DE FATORES VALORIZANTES E CORRETIVOS

TABELAS DE FATORES CORRETIVOS DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO																																																				
FATORES CORRETIVOS SOBRE CONSISTÊNCIA DO TERRENO <table border="1"> <thead> <tr> <th>CONSISTÊNCIA DO TERRENO</th> <th>FATOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terreno seco</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Terreno em região inundável</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>Terreno contíguo a córrego</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>Terreno inundável</td> <td>0,70</td> </tr> <tr> <td>Terreno permanentemente alagado</td> <td>0,60</td> </tr> </tbody> </table> FATORES VALORIZANTES POR FRENTES MÚLTIPLAS <table border="1"> <thead> <tr> <th>EDIFICAÇÃO</th> <th>FATOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Padrão Popular</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>Padrão Médio</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>Padrão Alto</td> <td>1,05</td> </tr> </tbody> </table> Pesquisa nas Tabelas de Fatores Inclinação do Terreno: Caído para os fundos de 5% até 10% ▼ 0,90 Posição do Terreno em relação ao nível da rua: Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m ▼ 0,90 Consistência do Terreno: Terreno inundável ▼ 0,70 Quantidade de frentes: 2 Padrão da construção: Padrão Médio ▼ 1,10 Total de fatores a aplicar ao Valor final do Imóvel: 0,6237		CONSISTÊNCIA DO TERRENO	FATOR	Terreno seco	1,00	Terreno em região inundável	0,90	Terreno contíguo a córrego	0,80	Terreno inundável	0,70	Terreno permanentemente alagado	0,60	EDIFICAÇÃO	FATOR	Padrão Popular	1,10	Padrão Médio	1,10	Padrão Alto	1,05	FATORES CORRETIVOS SOBRE INCLINAÇÃO DO TERRENO <table border="1"> <thead> <tr> <th>TERRENO</th> <th>FATOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terreno plano</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Caído para os fundos até 5%</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>Caído para os fundos de 5% até 10%</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>Caído para os fundos de 10% até 20%</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>Caído para os fundos mais de 20%</td> <td>0,70</td> </tr> <tr> <td>Em aclave até 10%</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>Em aclave até 20%</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>Em aclave acima de 20%</td> <td>0,85</td> </tr> </tbody> </table> FATORES CORRETIVOS SOBRE ALTURA DO TERRENO <table border="1"> <thead> <tr> <th>TERRENO</th> <th>FATOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abaixo do nível da rua até 1,00m</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>Acima do nível da rua até 2,00m</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m</td> <td>0,90</td> </tr> </tbody> </table>	TERRENO	FATOR	Terreno plano	1,00	Caído para os fundos até 5%	0,95	Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90	Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80	Caído para os fundos mais de 20%	0,70	Em aclave até 10%	0,95	Em aclave até 20%	0,90	Em aclave acima de 20%	0,85	TERRENO	FATOR	Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00	Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90	Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80	Acima do nível da rua até 2,00m	1,00	Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90
CONSISTÊNCIA DO TERRENO	FATOR																																																			
Terreno seco	1,00																																																			
Terreno em região inundável	0,90																																																			
Terreno contíguo a córrego	0,80																																																			
Terreno inundável	0,70																																																			
Terreno permanentemente alagado	0,60																																																			
EDIFICAÇÃO	FATOR																																																			
Padrão Popular	1,10																																																			
Padrão Médio	1,10																																																			
Padrão Alto	1,05																																																			
TERRENO	FATOR																																																			
Terreno plano	1,00																																																			
Caído para os fundos até 5%	0,95																																																			
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90																																																			
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80																																																			
Caído para os fundos mais de 20%	0,70																																																			
Em aclave até 10%	0,95																																																			
Em aclave até 20%	0,90																																																			
Em aclave acima de 20%	0,85																																																			
TERRENO	FATOR																																																			
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00																																																			
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90																																																			
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80																																																			
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00																																																			
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90																																																			

<- Fator acumulado (resultado da multiplicação dos demais fatores).



20.7. CURRÍCULO HELENA MITSUKO UEHARA - PERITA DO JUÍZO

Dados Pessoais

- CRECI: 116051-F - CNAI: 26.660 -
<https://www.linkedin.com/in/helena-mitsuko-uehara/>
- Celular: (11) 99109-1527- *E-mail:* helenauehara@uol.com.br
- Cadastro Auxiliar de Justiça: **E-SAJ- TJSP Código 49208**

Formação Acadêmica

- USP (Universidade de São Paulo): superior completo Letras - FFLCH;
- USP (Universidade de São Paulo) - ECA (Escola de Comunicações e Artes): cursos de graduação pela Resolução 3045 e cursos de Extensão Universitária;
- ESPM (Escola Superior de Propaganda e Marketing): cursos de Especialização em Marketing, Comunicação e Criação Publicitária;
- Unesp (Universidade Estadual Paulista): cursos de Especialização e Qualificação Profissional em Administração de Empresas e em Editoração.

Experiência e Qualificação na Área Imobiliária

- Coordenadora do Grupo de Avaliadores de Imóveis do CRECI-SP, desde 2019;
- Perita Judicial (nomeada pelo Juízo) e Assistente Técnico Judicial e Extrajudicial;
- Corretora de Imóveis autônoma desde 2011: Lopes Consultoria de Imóveis, Fernandez Mera Negócios Imobiliários, e incorporadoras/construtoras como Cyrela;
- Qualificação Continuada: *1º ECAM (Encontro de Avaliadores Mercadológicos) – 2020; 2º ECAM – 2024; e 3º ECAM – 2026* - Exclusivo para os Membros do Grupo de Trabalho de Avaliações Mercadológicas de Imóveis e Perícias, CRECI-SP;
- Certificação: *Membro do Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Perícias*. - Nomeação como membro voluntário para realização de Perícias e Avaliações Mercadológicas perante os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes – CRECI-SP.



Principais Cursos

Perícias e Avaliações de Imóveis

- *Avaliação Imobiliária: Técnica e Práticas Modernas* – FIA Business School (Fundação Instituto de Administração – ProCED) / CRECI-SP – presencial – 2025;
- *Inferência Estatística Para Avaliação Imobiliária* – EAD - CRECI-SP;
- Curso presencial “*Avaliação Imobiliária*” - PROECCI – CRECI-SP;
- *Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais* - EAD - prof. Luís Fernando Mottola;
- *Sistema Registral e Notarial* - EAD – CRECI-SP;
- Curso presencial “*Perito Judicial*” - CRECI-SP;
- *Locação e Administração* – EAD – CRECI-SP;
- *Prevenção à Lavagem de Dinheiro* – PROECCI – EAD – CRECI-SP;
- *Fotografia Imobiliária* – PROECCI – EAD – CRECI-SP;
- *Lucro Imobiliário* – PROECCI – EAD - CRECI-SP;
- *Arquitetura e Construção: Principais Conceitos e Aspectos Práticos* – Senac On-line;
- *Materiais e Técnicas Construtivas na Arquitetura Paulista do Século XIX* – USP presencial - 04 horas;
- *Patrimônio Cultural: Convite à Crítica* - USP - presencial – 08 horas;
- *Introdução a Direito Imobiliário* – FGV On-line;
- *Documentação Imobiliária* – EAD - CRECI-SP;
- *Treinamento Adjudicados da Caixa* – Presencial - CRECI-SP;
- *Como Alugar e Administrar* – Presencial - CRECI-SP;
- *TTI (Técnico em Transações Imobiliárias)* - INED - 2011.



Regularização Fundiária

- *“Instrumentos de Regularização Fundiária”* - EAD 2025 – ENAP (Escola Nacional de Administração Pública) – 20 horas;
- *“Introdução à Regularização Fundiária Urbana”* - EAD 2024 – ENAP (Escola Nacional de Administração Pública) – 20 horas;
- *“Capacitação em REURB”* - EAD CRF e Minha Casa Legal 2023.

ESG (Environmental, Social and Governance) – Governança Ambiental, Social e Corporativa

- *“Governança Fundiária Responsável”* - EAD - R. Torsiano Consultoria e WWF Brasil;
- *“Série Carreira em ESG”* - EAD – Ibmecc – Exame – 2022.
- *“Práticas ESG no Meio Rural”* - EAD SENAR 2025 – 40 horas.
- *“Temas Materiais em ESG: Identificando o que Realmente Importa para a sua Organização”* - USP/ESALQ – 2026 – 08 horas.

Auditoria e Perícia Ambiental

- *“Práticas e Ferramentas de Gestão de Sustentabilidade Ambiental na Indústria e Agroindústria”* - Presencial – USP Leste / EACH – 2025;
- *“Perícia e Auditoria Ambiental”* - EAD 2024 – IFSul de Minas – 200 horas;
- *“A Terra: do Alto das Montanhas às Profundezas do Oceano”* - Presencial – USP – IAG (Instituto de Astronomia, Geofísica e Ciências Atmosféricas) – 2024;
- *“Rota do Licenciamento Ambiental”* - EAD 2024 – EMA (Escola do Meio Ambiente);
- *“Introdução ao Uso de Tecnologias para Monitoramento e Conservação em Áreas Protegidas”* - WWF-Brasil – EAD 2022;
- *“Geoprocessamento Passo a Passo para Atender as Notificações do CAR”* – EAD 2025 -Serviço Florestal Brasileiro (SFB) – Saberes da Floresta;
- *“Mapeamento da Propriedade Rural”* - EAD 2024 – SENAR;



- “Índices de Qualidade da Água”- EAD 2024 – SOS Mata Atlântica e UENF (Universidade Estadual do Norte Fluminense);

- “Bioeconomia: Patrimônio Genético e Conhecimentos Associados” - Ministério do Meio Ambiente – 2022 – 20 horas.

Línguas

Francês (intermediário); Inglês (intermediário); Japonês (básico); Espanhol (básico); Português (nativo).

Informática

Google Docs, Google Sheets, Windows Internet Explorer, Libre Office Calc, Libre Office Writer, Word, Excel, PowerPoint, noções de HTML, Corel, DreamWeaver, entre outros.

IA (inteligência Artificial): curso “IA Generativa: A Evolução da Busca On Line Inteligente” – LinkedIn Learning – dezembro 2024; curso Extensão Universitária “Inteligência Artificial Generativa em Marketing” – 24/10/2024 – FEA/USP; palestra “Governança de IA no setor Imobiliário: Estratégias e Impactos” – Quarta Nobre CRECI-SP – 18/12/2024.